

Bản án số: 162/2022/DS-PT

Ngày: 22/7/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Minh Đạt

Ông Lê Văn Phận

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Sung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1962;

Cư trú tại: Ấp 1, xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là:* Anh Đỗ Hiệp P, sinh năm 1995, cư trú tại: Ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: Số nhà 105D, ấp B2, xã B3, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị K, sinh năm 1973;

Cư trú tại: Ấp 1, xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là: Ông Lê Văn Á, sinh năm 1964, cư trú tại: Ấp 9, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.*

*- Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị K là bị đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đoàn Thị N trình bày:*

Ngày 01/6/2017, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đoàn Thị K diện tích 900m<sup>2</sup>, thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Ấp 1, xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá 165.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền và nhận đất. Bà giao tiền 02 lần:

+ Lần 1: Giao 85.000.000 đồng ngày 08/10/2017 âm lịch (ngay ngày làm giấy tay bán đất).

+ Lần 2: Giao 80.000.000 đồng ngày 20/10/2017 âm lịch.

Lúc giao tiền không làm giấy tờ, không ai chứng kiến, giao tại nhà bà K, do vì tin là chị em nên không làm giấy giao nhận. Sau khi nhận đất, bà đã cải tạo đất lúc này là đất vườn đã có trồng sẵn chanh, dứa, bưởi..., bà có san lấp thêm, cụ thể là bơm cát 12.000.000 đồng (số tiền này ít nên bà không yêu cầu gì). Đồng thời, bà có trồng thêm 25 cây chanh... quản lý, thu huê lợi cho đến nay. Do nghĩ là chị em trong gia đình nên lúc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay bán đất không làm hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, lúc này bà K đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Gần đây, bà có yêu cầu bà K làm thủ tục để sang tên phần đất này cho bà thì bà K không đồng ý.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 900m<sup>2</sup>, thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre cho bà. Sau này, người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày giữa bà N và bà K thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa đất với giá là 165.000.000 đồng, không có đo đạc thực tế. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế diện tích hiện tại là 884,1m<sup>2</sup> thì bà N cũng đồng ý với kết quả đo đạc, định giá không có yêu cầu gì.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đoàn Thị K trình bày:*

Tháng 10/2018, giữa bà và bà N có viết giấy tay bán đất, bà dự định chuyển nhượng phần đất có diện tích 904,6m<sup>2</sup>, thửa 202, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 165.000.000 đồng cho bà N. Nhưng sau khi viết “giấy bán đất” đề ngày 08/10/2018 có chữ ký của bà (bà đã tự ghi tên hai con của bà là Võ Minh X, Võ Minh C vào giấy bán

đất) thì bà N không có giao tiền cho bà. Ngoài giấy này ra thì bà không ký tên vào bất kỳ giấy tờ nào khác để bán đất cho bà N.

Vì năm 2017 bà có tham gia chơi hội do bà N làm chủ và có nợ tiền hội của bà N khoảng 100.000.000 đồng mà không có tiền trả nên dưới sức ép nợ hội, bà N buộc bà phải giao đất cho bà N canh tác, thu huê lợi từ năm 2019 đến nay. Do không có tiền trả nợ hội nên bà đồng ý cho bà N vào canh tác đất, đợi khi nào trả nợ xong bà sẽ lấy đất lại và hiện tại tuy hội đã mãn nhưng bà vẫn còn nợ của bà N hơn 100.000.000 đồng (cụ thể bao nhiêu bà không nhớ rõ).

Nay bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì bà không đồng ý vì thực tế bà chưa bán đất, chưa nhận bất kỳ khoảng tiền nào từ bà N. Nếu bà N đồng ý mua thì bà cũng đồng ý bán thửa đất này với giá thị trường. Đối với kết quả đo đạc, định giá bà đồng ý, không ý kiến gì.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N. Buộc bị đơn bà Đoàn Thị K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Đoàn Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất và toàn bộ tài sản trên đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 884,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 202a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thửa đất có tứ cận: Bắc giáp với phần thửa còn lại của thửa 202, Nam giáp thửa 185, Đông giáp thửa 235, Tây giáp hẻm và thửa 14, cùng tờ bản đồ số 8.

*Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.*

Bà N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/3/2022 bị đơn bà Đoàn Thị K kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng:

Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế 884,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Đoàn Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn trình bày đã nhận chuyển nhượng phần đất này từ bà K năm 2018, với giá 165.000.000 đồng và hai bên có lập giấy tay bán đề ngày 08/10/2018. Trong khi phía bị đơn cho rằng do đang nợ hụi của bà N không có tiền trả nên bà làm “giấy bán đất” để giao đất cho bà N sử dụng, khi nào có tiền trả thì bà N sẽ giao đất lại, thực tế hai bên không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

[2] Xét “giấy bán đất” đề ngày 08/10/2018 có nội dung “ Tôi có bán cho bà Đoàn Thị N một phần đất trị giá 165.000.000 .... nên nay tôi làm giấy này cho bà Đoàn Thị N để tiện sử dụng”. Văn bản này không nêu rõ cụ thể phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, diện tích, hình thể, vị trí thửa đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự thống nhất phần đất được nêu trong “giấy bán đất” đề ngày 08/10/2018 là phần đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đối với số tiền chuyển nhượng 165.000.000 đồng phía nguyên đơn trình bày đã giao đủ xong cho bên bà K, trong khi bà K cho rằng không nhận tiền của nguyên đơn mà thực tế bà nợ tiền hụi của bà N nên mới làm giấy bán đất để làm tin. Nếu sự việc nợ tiền hụi như bà K trình bày thì tiền nợ hụi này đã chuyển đổi thành tiền chuyển nhượng đất, nên khi đó bà N đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất khấu trừ vào số tiền bà K nợ tiền hụi của bà N.

[3] Đồng thời, các bên thừa nhận sau khi làm “giấy bán đất” bà K đã giao phần đất cho bà N quản lý, sử dụng cho đến nay; điều này phù hợp với xác minh của Tòa án về quá trình quản lý, sử dụng đất của hai bên. Bà K cho rằng bà N tự vào chiếm đất của bà nhưng bà không phản đối hay có ý kiến gì, nay bà cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này nên không có cơ sở xem xét. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất, bà N đã thực hiện cải tạo đất, trồng thêm một số cây trồng trên đất và thu hoạch huê lợi.

[6] Bà K cho rằng bà đồng ý ký tên vào giấy bán đất là do sức ép tiền nợ hụi của bà N, bà bị ép buộc ký tên nhưng cũng không chứng minh được có sự ép buộc

nghư bà trình bày và bà N cũng không thừa nhận sự việc này. Ngoài ra, tại thời điểm làm giấy bán đất thì bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có ai tranh chấp. Từ đó, có căn cứ xác định sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà K đối với thửa đất 202, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G do bà K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật.

[4] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà N với bà K dưới hình thức giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định nên không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, bà K đã giao đất cho bà N quản lý, sử dụng canh tác, cải tạo và trồng cây trên đất. Bà K không có chứng cứ gì phản đối việc sử dụng đất của bà N. Tuy không thống nhất về số tiền ghi trong giấy bán đất là tiền bán đất nhưng qua xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện: Vào năm 2018, giá đất cây lâu năm tại khu vực ấp 1, xã P1, huyện G từ 150.000 đồng - 200.000đồng/m<sup>2</sup> so với giá ghi trong giấy bán đất 165.000.000 đồng cũng tương ứng phù hợp. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Tuy hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 202, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 906,4m<sup>2</sup> (không có đo đạc lại). Nhưng sau khi đo đạc thực tế thì diện tích hiện tại theo sự chỉ ranh của các đương sự là 884,1m<sup>2</sup> và cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất với kết quả đo đạc và không có yêu cầu đo đạc, định giá lại. Do đó diện tích đất được xác định để chuyển nhượng là 884,1m<sup>2</sup>.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Đoàn Thị K phải chịu là 2.098.000 đồng. Do bà N đã nộp tạm ứng xong nên bà K phải hoàn trả lại số tiền này cho bà N.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Bà Đoàn Thị K phải chịu án phí 300.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Đoàn Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002565 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Bà Đoàn Thị K phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007071 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị K;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre

Áp dụng các điều 117, 119, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị K.

Buộc bà Đoàn Thị K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị N đối với phần đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Đoàn Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 884,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 202 (ký hiệu 202A), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thửa đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp với phần thửa còn lại của thửa 202;
- Phía Nam giáp thửa 185;
- Phía Đông giáp thửa 235;
- Phía Tây giáp hẻm và thửa 14, cùng tờ bản đồ số 8.

*Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.*

Bà Đoàn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị N đối với phần đất theo quyết định nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà K phải chịu là 2.098.000 đồng (hai triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng). Do bà Đoàn Thị N đã nộp tạm ứng xong nên bà Đoàn Thị K phải trả lại cho bà N số tiền 2.098.000 đồng (hai triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị K phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Đoàn Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002565 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị K phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007071 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

*Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Ngọc Dũng**

