

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 471/2020/DS-PT

Ngày 24 - 12 - 2020

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thanh Phong**.

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**;
Bà **Lê Thị Hồng Tâm**;

- Thư ký phiên tòa: Ông **La Tương Lai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Phan Thị Thanh Xuân** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 416/2020/TLPT-DS ngày 26/10/2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 139/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 507/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp 02, xã AT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1957, là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2019). (Có mặt).

Địa chỉ: số 125/3, đường Lý TK, tổ 10, khu phố 8, phường K, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1961.

Địa chỉ : số 105, đường Ông IK, phường L, quận J, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967 là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 03/9/2020). (Có mặt).

Địa chỉ: Số 634, tổ 34, khu 2, thị trấn CB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Văn D - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H trình bày:*

Vào ngày 24/6/2019 chị H có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng phần đất ở thửa số 201, tờ bản đồ số ATTC6, diện tích 623 m², tọa lạc tại ấp 1, xã AT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/9/2012 với giá là 600.000.000 đồng. Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chị H có đưa cho bà T 100.000.000 đồng tiền cọc và đến ngày 03/7/2019 chị H có đưa tiếp cho bà T số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng. Còn lại 100.000.000 đồng khi nào hoàn thành xong thủ tục thì giao tiếp.

Sau khi đi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất trên được chỉnh lý lại ở thửa mới là thửa 133, tờ bản đồ 37, diện tích 721,9m², so với giấy cũ thì diện tích tăng 98,9m², thì bà T không đồng ý làm thủ tục sang tên cho chị H mặc dù chị H có yêu cầu nhiều lần nhưng bà T không thực hiện.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H ở thửa 133, tờ bản đồ 37, diện tích 721,9m², chị H trả tiếp cho bà T 100.000.000 đồng và yêu cầu bà T di dời trụ đá và hàng rào lưới b40 ra khỏi phần đất của chị H.

** Ông Nguyễn Văn T1 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Bà T có chuyển nhượng cho chị H phần đất có diện tích là 623 m² và có nhận của chị H số tiền 500.000.000 đồng như ông D đại diện chị H trình bày là đúng. Vì phần đất này là của vợ chồng bà T nay chồng bà T là ông Võ Văn Giáp chết nên phát sinh thừa kế nên đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để cho hàng thừa kế của bà T làm đơn phản tố để đảm bảo quyền lợi của các con bà T và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận những lời trình bày của bà T trước đây.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 129, điều 500 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự ; Điều 95 và Điều 203 luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thúy H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thúy H với bà Nguyễn Thị T ký kết vào ngày 24/6/2019.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thúy H phần đất ở thửa 133, tờ bản đồ số 37, diện tích 721,9m², qua đo đạc thực tế diện tích là 722m² tọa lạc tại ấp 1, xã ATT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07223 ngày 30/9/2019 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T có vị trí như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà Phạm Thị Kim Loan ngang 16,50 m;
- + Phía Tây giáp đường bê tông ngang 14,70 m;
- + Phía Nam giáp đất bà Phạm Thị Điệp dài 45,84m;
- + Phía Bắc giáp đất bà Trần Thị Phụng dài 46,81m .

(Có sơ đồ kèm theo)

Chị Nguyễn Thị Thúy H được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07223 ngày 30/9/2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T để cấp lại cho chị Nguyễn Thị Thúy H theo quy định của pháp luật.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Thúy H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 100.000.000 đồng, làm một lần kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành, nếu chị H chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T phải di dời 10 trụ đá và lưới B40 ra khỏi phần đất trên kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí :

Chị Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng dự phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002718 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CB nên còn phải nộp tiếp 4.700.000 đồng tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 16/9/2020, bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do không đưa các con bà T tham gia tố tụng, án sơ thẩm buộc tháo dỡ lưới B40 di dời trụ đá là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Giao dịch hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, khi chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thừa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Việc chuyển nhượng đất phải được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng giữa chị H và bà T không tuân theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định là vi phạm. Nhưng thực tế chị H đã giao cho bà T số tiền 500.000.000 đồng và nhận đất canh tác. Theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Riêng đối với diện tích đất tăng thêm 98,9m² thì trong biên bản thỏa thuận và nhận cọc ngày 24/6/2019 ghi chuyển nhượng diện tích đất 623m², ở thửa 201 là đúng với giấy chứng nhận của bà T được cấp vào năm 2012 với ý chí là chuyển nhượng hết thửa (tại thời điểm này bà T đã làm hàng rào hết nguyên thửa).

Đến 30/9/2019 sau khi chỉnh lý làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất ở thửa mới là ở thửa số 133, tờ bản đồ số 37, diện tích 721,9m², theo biên bản về việc xác minh ranh giới thửa đất của bà Nguyễn Thị T ngày 11/8/2019 và công văn số 2036/CV- CNVPĐK ngày 10/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CB xác định việc chỉnh lý thửa đất từ số 201, tờ bản đồ ATTC6, diện tích 623m² thành thửa số 133, tờ bản đồ số 37, diện tích 721,9m², tọa lạc tại ấp 1, xã AT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị T đứng tên được Chi nhánh thực hiện trên cơ sở đo đạc thực tế có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh, diện tích thửa đất tăng do bản đồ tỷ lệ 1/5000 tính sai diện tích và do sai số đo đạc, ranh giới sử dụng ổn định, hình thể không thay đổi, thửa đất trên không nhận chuyển nhượng, tặng cho, hoán đổi. Do đó có căn cứ xác định là bà T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho chị H (chị H đã nhận đất, san lấp mặt bằng và trồng cây trên đất). Nay chị H yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên là có căn cứ. Phía bà

T yêu cầu chỉ thực hiện việc chuyển nhượng đúng với diện tích 623m² phần dư ra trả lại cho bà là không có căn cứ.

Đại diện cho bị đơn bà T là ông T1 đề nghị đưa những người trong hàng thừa kế của chồng bà T là ông Võ Ngọc Giáp làm đơn phản tố và không chấp nhận lời trình bày của bà T trước đây. Xét thấy phần đất mà bà T chuyển nhượng cho chị H là tài sản cá nhân của bà T vì bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 là cấp cho cá nhân bà T và sau khi cấp đổi lại thì cũng cấp cho cá nhân bà T, chỉ khi nào bà T chết thì mới phát sinh thừa kế, mặc khác tại bản di chúc đề ngày 10/4/2018 do ông Võ Ngọc Giáp lập thì toàn bộ đất đai trong đó có thửa 201 đang tranh chấp ông Giáp đã di chúc “sau khi tôi qua đời bà Nguyễn Thị T được hưởng di sản tôi để lại nêu trên, ngoài bà T tôi không để lại di sản thừa kế của tôi cho bất cứ ai khác” do đó phía bị đơn cho rằng không đưa những người trong hàng thừa kế tham gia tố tụng để họ có yêu cầu độc lập là không có căn cứ.

Đối với 10 trụ đá và lưới b40 mà bà T rào xung quanh phần đất có diện tích 98,9 m² là bà T tự ý rào sau khi giao đất cho chị H nên chị H không có nghĩa vụ trả chi phí di dời cho bà T và buộc bà T phải di dời toàn bộ trụ đá và lưới b40 ra khỏi phần đất trên là không vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm thu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí của bị đơn Nguyễn Thị T và thu 300.000 đồng của đại diện ủy quyền Nguyễn Văn T1 là không phù hợp; bởi lẽ yêu cầu kháng cáo là của bà Nguyễn Thị T nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho anh T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, điều 500 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 95 và Điều 203 luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thúy H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thúy H với bà Nguyễn Thị T ký kết vào ngày 24/6/2019.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thúy H phần đất ở thửa 133, tờ bản đồ số 37, diện tích 721,9m², qua đo đạc thực tế diện tích là 722m² tọa lạc tại ấp 1, xã AT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07223 ngày 30/9/2019 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T có vị trí như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà Phạm Thị Kim Loan ngang 16,50 m;
- + Phía Tây giáp đường bê tông ngang 14,70 m;
- + Phía Nam giáp đất bà Phạm Thị Diệp dài 45,84m;
- + Phía Bắc giáp đất bà Trần Thị Phụng dài 46,81m .

(Có sơ đồ kèm theo)

Chị Nguyễn Thị Thúy H được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07223 ngày 30/9/2019 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T để cấp lại cho chị Nguyễn Thị Thúy H theo quy định của pháp luật.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Thúy H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 100.000.000 đồng, làm một lần kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành, nếu chị H chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T phải di dời 10 trụ đá và lưới B40 ra khỏi phần đất trên kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng dự phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002718 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB nên còn phải nộp tiếp 4.700.000 đồng tiền án phí.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003963

ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, xem như đã thực hiện xong án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003964 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án huyện CB, Tiền Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CB;
- THADS huyện CB;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Phong