

Bản án số: 114/2020/DS-PT  
Ngày: 11 - 8 - 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 AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Thám

*Các Thẩm phán:* Ông Lưu Hữu Giàu

Ông Khuru Để Dành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Tuyết Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2020/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông Tôn Văn T, sinh năm 1976. Có mặt

1.2. Bà Tạ Thị Bích P, sinh năm 1977. Có mặt

Cùng cư trú: tổ 15, ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

*2. Bị đơn:*

2.1. Bà Võ Thị H, sinh năm 1973. Vắng mặt

2.2. Ông Tống Văn Ph, sinh năm 1971. (Chết năm 2019).

Cùng cư trú: ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tống Văn Ph:*

- Bà Võ Thị H, sinh năm 1973;

- Chị Tổng Thị Tường V, sinh năm 1997. Vắng mặt

Cùng cư trú: ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị H và chị Tổng Thị Tường V:* Bà Lê Thị Ch, sinh năm 1962; nơi cư trú: ấp LĐ, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. (Theo giấy ủy ngày 03/9/2019). Có mặt

- Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1952; nơi cư trú: ấp Phú Thượng 1, xã Kiến An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Vắng mặt

### *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chi cục thi hành án dân sự huyện C; địa chỉ trụ sở: Ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang. Vắng mặt

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển M – Nay là Ngân hàng TMCP H Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Số 54A, đường N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

3.3. Anh Tôn Văn K, sinh năm 1999; nơi cư trú: ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt

3.4. Cháu Tôn Văn L, sinh năm 2006. Do ông Tôn Văn T và bà Tạ Thị Bích P làm đại diện theo pháp luật; nơi cư trú: ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt

*4. Người kháng cáo:* Bà Võ Thị H là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn ông Tôn Văn T và bà Tạ Thị Bích P cùng trình bày:* Vào khoảng năm 2011 ông bà có mua một phần đất ngang 14m, dài 19m giá 35.000.000đ của ông Tổng Văn Ph, bà Võ Thị H, Việc mua đất này có làm giấy tay và có ông Tôn Văn M và ông Lê Chí L xác nhận. Ông bà đã giao tiền đủ 35.000.000đ mua đất cho ông Tổng Văn Ph, Việc giao tiền bà Võ Thị H có biết và có ký tên trong giấy tay. Sau khi giao tiền xong, ông Tổng Văn Ph có ra đo đất và xuống trụ đá giao đất cho vợ chồng ông bà. Khoảng 07 ngày sau, ông bà có thuê người đổ đất cho nền đất cao lên và đã cất nhà bằng cây tạp, vách bằng cây, mái lợp tole. Ông bà sử dụng phần đất và cất nhà trên đất đó từ khi mua đất năm 2011 cho đến nay. Đến năm 2017 căn nhà bị hư hỏng, nên ông bà có sửa chữa nhà lại bằng khung thép, vách tol, mái lợp tol, khi đó ông Tổng Văn Ph, bà Võ Thị H có biết và hứa tháng sau sẽ sang tên đất cho ông bà, nhưng không thực hiện và hứa như vậy rất nhiều lần có nhiều người làm chứng. Hiện nay căn nhà này ông bà đang ở và làm trại mộc trong căn nhà đó. Vợ chồng ông bà không có đất nào khác để ở.

Nay ông bà yêu cầu bà Võ Thị H, chị Tổng Thị Tường V, bà Nguyễn Thị Nh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tổng Văn Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa vợ chồng ông với ông Tổng Văn Ph, bà Võ Thị H với diện tích đất chiều ngang 14m, chiều dài 19m, đất tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang. Theo đo đạc thực tế bản

vẽ đo đạc ngày 25/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C, phần đất có diện tích 246,1m<sup>2</sup>, ông T, bà P đồng ý công nhận phần diện tích đất này.

Dại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Ch trình bày: Vào năm nào không biết, Vệc mua bán đất giữa Tổng Văn Ph với ông Tôn Văn T lúc đầu bà H không hay biết. Sau đó, bên mua ông T đòi hỏi phải có chữ ký tên của bà Huệ mới đồng ý mua, nên bà H từ thành phố Hồ Chí Minh về ký tên, lúc đó chỉ có hai bên ký tên và không có áp, xã xác nhận gì hết. Lúc hai bên mua bán, ông T vẫn biết tài sản này đã thế chấp ở Ngân hàng nhưng vẫn mua. Sau này, khi đo đạc, định giá trên đất tranh chấp có cây trồng. Khi hai bên đo đạc, định giá, ông Tôn Văn T vẫn biết việc Ngân hàng khởi kiện ông Ph, bà H do thiếu tiền không trả. Sau khi, án có hiệu lực, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên đất để phát mãi trả nợ Ngân hàng. Sau này, ông Ph, bà H đã trả nợ Ngân hàng xong, nên ông T mới làm đơn yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng đất. Khi ông Ph chết, thì ông T mới làm đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Do trước, đây chưa hiểu pháp luật nên ông Phúc, bà Huệ mới bán đất cho ông T, vì tài sản này đã thế chấp cho Ngân hàng nên không được bán. Bà H nhận thấy việc chuyển nhượng đất này là sai tại thời điểm đó (tại thời điểm đó bà Hu có thừa yêu cầu hủy hợp đồng nhưng hồ sơ và tài liệu này không còn). Nay ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bà không đồng ý. Bà yêu cầu hủy và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Tôn Văn Tiến với ông Tổng Văn Ph, bà Võ Thị H với diện tích đất ngang 14m, chiều dài 19m, diện tích đất tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngày 09/9/2019 bà Võ Thị H, Tống Thị Tường V, Nguyễn Thị Nh có đơn phản tố yêu cầu hủy và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Tôn Văn T với ông Tổng Văn Ph, bà Võ Thị H với diện tích ngang 14m, dài 19m, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P.

Tuyên bố công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ bán đất ngày 10/11/2011” được giao kết giữa ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P bên mua với ông Tổng Văn Ph (chết), bà Võ Thị H, cháu Tống Thị Tường V.

Buộc cụ Nguyễn Thị Nh, bà Võ Thị H, cháu Tống Thị Tường V tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 246,1m<sup>2</sup> nối các mốc điểm 04, 05, 32, 34, 08, 09, 10, 11 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C cho ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P.

Ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P được sử dụng diện tích đất 246,1m<sup>2</sup> nối các mốc điểm 04, 05, 32, 34, 08, 09, 10, 11 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C. Bản vẽ hiện

trạng khu đất tranh chấp ngày 25/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C là một bộ phận không tách rời bản án.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai và điều chỉnh đúng với diện tích đất mà mình được sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Nguyễn Thị Nh, bà Võ Thị H. cháu Tổng Thị Tường V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P với ông Tổng Văn Ph, bà Võ Thị H vô hiệu.

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

Ngày 10/01/2020 bà Võ Thị H nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xem xét lại toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- *Nguyên đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H, có bà Lê Thị Ch trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Tôn Văn K và đại diện theo pháp luật của cháu Tôn Văn L thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

Về Việc tuân theo pháp luật tố tụng của các Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát Viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm bà Võ Thị H nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng theo quy định

pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị H. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011, tuy không được thực hiện theo quy định của pháp luật, nhưng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của hai bên, được ông Tôn Văn M và ông Lê Chí L xác nhận. Sau khi giao kết hợp đồng, phía ông Tống Văn Ph, bà Võ Thị H đã nhận đủ số tiền 35.000.000đ, đồng thời ông T, bà P đã nhận đất và tiến hành cất nhà, công trình phụ và trồng cây trên đất vào năm 2011, bà H, ông Ph và cháu V không có ý kiến phản đối việc sử dụng đất và cất nhà của ông T, bà P.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông T, bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể đã giao đủ 35.000.000đ, đã nhận đất sử dụng (cất nhà, công trình phụ và trồng cây trên đất) từ năm 2011 đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp và đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tống Văn Ph yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Văn T với ông Tống Văn Ph, bà Võ Thị H ngày 10/11/2011 là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4]. Từ những phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh luận của các đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử, phúc xử: không chấp nhận kháng cáo của bà H, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

[5]. Đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm đối với Việc áp dụng điều luật làm căn cứ giải quyết vụ án, cụ thể điều luật tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6]. Về án phí: Do kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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 bà Võ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 166, 227, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 119, 129, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P.

Tuyên bố công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ bán đất ngày 10/11/2011” được giao kết giữa ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P bên mua với ông Tống Văn Ph (chết), bà Võ Thị H, cháu Tống Thị Tường V.

Buộc cụ Nguyễn Thị Nh, bà Võ Thị H, cháu Tống Thị Tường V tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 246,1m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01377 ngày 21/10/2010 do UBND huyện C cấp cho ông Tống Văn Ph và bà Võ Thị H, nối các mốc điểm 04, 05, 32, 34, 08, 09, 10, 11 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cho ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P.

Ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P được sử dụng diện tích đất 246,1m<sup>2</sup> nối các mốc điểm 04, 05, 32, 34, 08, 09, 10, 11 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới. Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C là một bộ phận không tách rời bản án.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai và điều chỉnh đúng với diện tích đất mà mình được sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Nguyễn Thị Nh, bà Võ Thị H, cháu Tống Thị Tường V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P với ông Tống Văn Ph, bà Võ Thị H vô hiệu.

Cụ Nguyễn Thị Nh, bà Võ Thị H, cháu Tống Thị Tường V phải chịu chi phí định giá và đo đạc 1.504.700đ (Một triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn, bảy trăm đồng). Cụ Nh, bà H, cháu V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 1.504.700đ (Một triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn, bảy trăm đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị H phải chịu 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng) và án phí không được chấp nhận yêu cầu phản tố 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), tổng cộng 600.000 đ (Sáu trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0013536 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà H còn phải nộp thêm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Cháu Tổng Thị Tường V phải chịu 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng), và án phí không được chấp nhận yêu cầu phản tố 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng), tổng cộng 600.000 đ (Sáu trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0013537 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, cháu V còn phải nộp thêm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Cụ Nguyễn Thị Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tôn Văn T, bà Tạ Thị Bích P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.175.000đ (Một triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000444 ngày 31/10/2014, 0013576 ngày 24/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: TU/2017/0007910 ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6,7 và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy 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:**

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Hoàng Thám**