

Bản án số: 66/2020/DS-PT  
Ngày: 07-05-2020  
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 ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;  
*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Trúc Phương;  
Ông Huỳnh Thanh Mỹ;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 05 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 433/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 464/2019/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Lương Văn H (Trần Huy H), sinh năm 1958.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H là: chị Trần Thị Bích P, sinh năm: 1978. Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện M, Đồng Tháp.

**- Bị đơn:** Nguyễn Văn H1, sinh năm 1964.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là: Nguyễn Văn C, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện M, Đồng Tháp.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Trần Thị Bích P, sinh năm 1978. (con ông H)

2/ Trần Quốc B, sinh năm 1980. (con ông H)

3/ Trần Quốc D, sinh năm 1983. (con ông H)

4/ Trần Thị Hải A, sinh năm 1984. (con ông H)

5/ Trần Thị Bích N, sinh năm 1990. (con ông H)

6/ Trần Quốc V, sinh năm 1988. (con ông H)

Người đại diện theo ủy quyền của anh B, anh D, chị A, chị N là: Chị Trần Thị Bích P, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện M, Đồng Tháp

7/ Nguyễn Thị H2, sinh năm 1962. (vợ ông H1)

8/ Nguyễn Văn C, sinh năm 1984. (con ông H1)

9/ Nguyễn Thúy L, sinh năm 1985. (dA ông H1)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2, chị L là: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện M, Đồng Tháp.

Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C, bà H2: Luật gia Lê Văn L1 – Hội Luật gia huyện M.

10/ Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* anh Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*1. Ông Lương Văn H (Trần Huy H) ủy quyền chị Trần Thị Bích P trình bày:*

Vào ngày 09/8/2012 (dương lịch), vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H1 nửa công đất tầm lớn (3m), thuộc một phần của thửa 763, tờ bản đồ số 04 có diện tích 2.681m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp 1, xã T, huyện M. Vị trí đất tứ cận phía Đông giáp ông Nguyễn Văn K, phía Tây giáp ông Nguyễn Văn S, phía Nam giáp lộ kinh 200 và phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H1 với số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) gia đình ông đã giao đầy đủ tiền nhưng do phần đất ít nên vợ chồng ông cho ông H1 tiếp tục canh tác chờ ngày chuyển nhượng đất xong mới lấy đất.

Sau này vợ chồng ông nhiều lần yêu cầu ông H1 chuyển nhượng đất và giao đất cho vợ chồng ông thì vợ con ông H1 không chịu ký tên chuyển nhượng nên thủ tục không thực hiện được, kéo dài đến khi vợ ông chết năm 2014, lúc này ông cũng tiếp tục yêu cầu ông H1 giao đất và chuyển nhượng đất nhưng ông H1 không thực hiện. Nay, ông yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn H1 giao trả đất và chuyển nhượng phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng với diện tích 650m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 763, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.681m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp 1, xã T, huyện M, Đồng Tháp.

*2. Ông Nguyễn Văn H1 ủy quyền anh Nguyễn Văn C trình bày:*

Do vào thời điểm trước gia đình có khó khăn nên ông có chuyển nhượng cho vợ ông H nửa công tầm 3 mét với giá 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), lúc đó C là con ông không có ở nhà nên không biết. Nay ông H yêu cầu ông giao trả đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông H1 đồng ý.

Nhưng hiện nay C là con ông biết và xin chuộc lại thì tùy ý kiến giữa con ông là C với gia đình ông H.

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

- *Anh Nguyễn Văn C trình bày:* Trước đây cha anh là ông H1 có chuyển nhượng phần đất cho cô 2 N2 (vợ ông H), trong lúc đó anh không có ở nhà nên không biết việc cha anh chuyển nhượng đất, nay con cô 2 N2 là chị Dung (Trần Thị Bích P) kêu cha anh giao đất nên anh mới biết việc chuyển nhượng này. Nay, anh không thống nhất việc chuyển nhượng đất của cha anh và anh muốn trả lại số tiền mà cha anh đã nhận cho gia đình ông H, vì phần đất đó là tài sản C của hộ gia đình. Nay, anh yêu cầu hủy biên nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 09/8/2012 giữa cha anh là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N2.

- *Bà Nguyễn Thị H2 trình bày:* CH1 bà là ông H1 có chuyển nhượng đất cho cô 2 N2 (vợ ông H), trong lúc đó bà không có ở nhà nên không biết việc chồng bà chuyển nhượng đất, nay con cô 2 N2 là chị D (Trần Thị Bích P) kêu chồng bà giao đất nên bà mới biết việc chuyển nhượng. Nay, bà không thống nhất việc chuyển nhượng đất của chồng bà và bà muốn trả lại số tiền mà chồng bà đã nhận cho gia đình ông H, vì phần đất đó là tài sản C của hộ. Bà yêu cầu hủy biên nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 09/8/2012 giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N2.

- *Chị Nguyễn Thúy L ủy quyền anh Nguyễn Văn C trình bày:* Trong vụ kiện này chị không có ý kiến gì. Tùy theo quyết định của chồng chị là anh Nguyễn Văn C.

- *Anh Trần Quốc B, Trần Quốc D, Trần Thị Hải A, Trần Thị Bích N ủy quyền chị Trần Thị Bích P và chị Trần Thị Bích P trình bày:* Thống nhất theo ý kiến của cha anh chị là ông Lương Văn H.

- *Anh Trần Quốc V* không có ý kiến gì và có đơn xin vắng mặt.

- *Chị Nguyễn Thị Bích T* thống nhất theo ý kiến của bà H2, anh C và có đơn xin vắng mặt.

**4. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn H (Trần Huy H).

Buộc hộ ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T, Nguyễn Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 650,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 763, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc ấp 1, xã T cho ông Lương Văn H (Trần Huy H) được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các mốc gửi như sau M1-M2-M3-M4 và trở về M1 (Theo sơ đồ đo đạc ngày 07/01/2019 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc B).

Các bên đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký.

Về chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho Lương Văn H (Trần Huy H) thì hộ ông H và hộ ông H1 mỗi người chịu một nửa theo biên nhận thỏa thuận vào ngày 09/8/2012.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H2 và anh Nguyễn Văn C về việc yêu cầu hủy biên nhận ngày 09/8/2012.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và tuyên về thời hạn kháng cáo.

5. Sau khi xét xử sơ thẩm, anh C, bà H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 50/2019/ DS-ST ngày 18/9/2019 của Tòa án huyện M.

6. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên nội dung kháng cáo;

Người tham gia B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy biên nhận ngày 09/8/2012 giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N2.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh C, bà H2. Chấp nhận sự tự nguyện của chị P đại diện theo ủy quyền của ông H đồng ý trả giá trị 0,5m<sup>2</sup> và đồng ý chịu toàn bộ chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Sửa bản án sơ thẩm.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lương Văn H (Trần Huy H) đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất các bên đang có tranh chấp tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện M nên Tòa án huyện M thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đối với các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đúng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C nại ra việc ủy quyền của ông H1 cho anh C là đối lập quyền lợi. Hội đồng xét xử xét thấy không phù hợp nên không chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của anh C, bà H2 về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm;

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và lời thừa nhận của ông Hồng thì chứng minh được rằng, ông Hồng có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà N2 (vợ ông H); mặc dù việc thỏa thuận chưa hoàn tất về mặt thủ tục cũng như chưa giao đất để bên ông H sử dụng nhưng ông Hồng đã nhận đủ tiền, thành viên trong hộ ông H1 cũng biết việc này nhưng không có tranh chấp. Do đó, việc anh C, bà H2 yêu cầu hủy việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là chưa phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được lập bằng giấy biên nhận tay giữa ông H1 và bà N2 vợ ông Hoàng là phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế có diện tích là  $650,5m^2$ , được xác định tại các mốc MA, MB, MC, M3, M4 trở về MA; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định là bỏ các mốc M1, M2, M3, M4 trở về M1 là chưa chính xác nên cần sửa lại phần mốc giới đối với phần diện tích  $650,5m^2$  thuộc một phần của thửa 763, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc ấp 1, xã T cho ông Lương Văn H (Trần Huy H) được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các mốc giới như sau mốc MA, MB, MC, M2, M3, M4, M1 trở về MA diện tích  $650,5m^2$  thuộc một phần thửa 763, tờ bản đồ số 4;

Tại phiên tòa phúc thẩm bên ông H có chị P là người đại diện theo ủy quyền đồng ý chịu các chi phí trong việc làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với việc thỏa thuận trong biên nhận trước đây (thỏa thuận là chi phí chia đôi). Đồng thời, đồng ý trả thêm giá trị phần diện tích dư theo đo đạc thực tế:  $0,5m^2 \times 150.000đ/m^2 = 75.000đ$  (Bảy mươi lăm nghìn đồng).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh C, bà H2. Nhưng sửa án sơ thẩm về mốc giới đối với diện tích đất được tuyên và công nhận sự tự nguyện của ông H về giá trị diện tích đất dư so với thỏa thuận chuyển nhượng là  $0,5m^2$ ; Ông H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng theo quy định. Đồng thời, sửa phần tiền án phí dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm do tính toán không chính xác.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia B về quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C, bà H2 là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận.

Mặc dù không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh C, bà H2 nhưng do sửa án sơ thẩm nên anh C, bà H2 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 điều 203 Luật đất đai; Điều 48 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2;

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện M;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn H (Trần Huy H).

Buộc hộ ông Nguyễn Văn H1 gồm ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T, Nguyễn Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 650,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 763, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc ấp 1, xã T cho ông Lương Văn H (Trần Huy H) được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các mốc giới như sau: mốc MA, MB, MC, M2, M3, M4, M1 trở về MA; (Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 25/12/2018 và sơ đồ đo đạc ngày 20/02/2020 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc B).

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi diện tích 650,5m<sup>2</sup> loại đất trồng rừng sản xuất, thuộc một phần thửa 763, tờ bản đồ số 4 do hộ ông Nguyễn Văn H1 đứng tên để cấp lại cho ông Lương Văn H (Trần Huy H).

Công nhận sự tự nguyện của ông Lương Văn H (Trần Huy H) về việc: đồng ý trả giá trị diện tích đất dư so với thực tế chuyển nhượng (650,5m<sup>2</sup> - 650m<sup>2</sup>) là 0,5m<sup>2</sup> x 150.000đ/ m<sup>2</sup> thành tiền là 75.000đ (Bảy mươi lăm nghìn đồng) cho bên hộ ông H1;

Ông Lương Văn H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Các bên đương sự đến cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H2 và anh Nguyễn Văn C về việc yêu cầu hủy biên nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 09/8/2012.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hộ ông Nguyễn Văn H1 gồm ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T, Nguyễn Văn C phải chịu 4.878.750đ (Bốn triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm năm chục đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002354 ngày 05/7/2019; Như vậy, anh C, bà H2 đã nộp xong.

Ông H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 894.000 đồng theo biên lai thu số 0002955 ngày 16 tháng 4 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc hộ ông Nguyễn Văn H1 gồm ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T, Nguyễn Văn C phải chịu 1.907.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để trả lại cho ông Lương Văn H.

\* Về án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2, mỗi người được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006748, ngày 02/10/2019 và biên lai số 0006747 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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, 7a, 7b 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:**

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. M;
- Chi cục THADS H. M;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Thị Võ Trinh**