

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 456/2020/DS-PT

Ngày: 15/12/2020

V/v tranh chấp: “Thực hiện nghĩa vụ dân sự
có điều kiện”

**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 Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Hiếu

Bà Trần Thị Thu Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Trần Minh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 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: 443/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp “Thực hiện nghĩa vụ dân sự có điều kiện”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 428/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 546/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Lê Phát T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Minh Hoàng H, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Phường A, Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Theo giấy ủy quyền lập ngày 29/12/2016.

- **Bị đơn:** Trần Võ Kiều O, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Hồ Thị Mỹ H1, sinh năm 1985(xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 29, Tổ 1, ấp Bình Tạo A, xã T An, Mỹ Tho, Tiền Giang.

Theo giấy ủy quyền lập ngày 22/3/2018.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn – Lê Phát T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn – anh Lê Phát T, có người đại diện theo ủy quyền – chị Nguyễn Minh Hoàng H trình bày: Năm 2016, anh T và chị O có thỏa thuận miệng trước với nhau về việc tham gia mua đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất ở, nền nH vị trí 3, lô 15 nền số 1 và 01 nền vị trí 2, lô 15 nền số 2 tại khu tái định cư Tân Hương thuộc xã Tân Hương và Tân Lý Đông, Châu THnh, Tiền Giang. Anh T là người viết nội dung, ký ghi tên Trần Võ Kiều O trong đơn đề nghị tham gia đấu giá ngày 07/01/2016; hướng dẫn chị O cách dự đấu giá, trả giá, quyết định giá và nộp đặt cọc để các đương sự được dự đấu giá mua tài sản là quyền sử dụng đất đối với các lô, nền nói trên với điều kiện nếu chị O trúng giá 02 nền sẽ chuyển nhượng cho anh T 01 nền theo giá nH nước. Chị O trúng giá mua các lô, nền nói trên vào ngày 7/4/2016 và tại T tâm dịch vụ đấu giá tài sản các bên thống nhất để chị O làm thủ tục đứng tên các lô nền trúng giá, sau khi được đứng tên quyền sử dụng chị O sẽ chuyển nhượng cho anh T nên anh T đồng ý. Nhưng sau khi chị O đứng tên quyền sử dụng, nhận tài sản nhưng chị O không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T 01 trong 02 nền như trên theo đúng thỏa thuận.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất: vị trí 3-lô O.15, nền 1 là thửa 490, diện tích 142m² và vị trí 2-lô O.15, nền 2 là thửa 489, diện tích 160m² thuộc tờ bản đồ số 01 tại ấp Tân Phú 1, xã Tân Lý Đông, Châu THnh, Tiền Giang đã được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị O.

Nay anh T cho rằng anh và chị O có thỏa thuận trước với nhau như trên. Cho nên khi chị O trúng giá quyền sử dụng đất các thửa đất trên phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T ¼ diện tích cụ thể: Thửa đất 489, diện tích 40m² và thửa 490, diện tích 38,6m², tổng diện tích của hai thửa là 78,6m² và anh T trả cho chị O 200.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu của anh T: Anh T là người viết nội dung, ký ghi tên Trần Võ Kiều O trong đơn đề nghị tham gia đấu giá ngày 07/01/2016. Tại bản tường trình ngày 29/9/2017 của T có nội dung: Chị O giao anh T 124.000.000 đồng, trong đó trả tiền thù lao cho Trần Thanh Hiền, Nguyễn Thái Bạc, Trần Quốc Thái là những người có tham gia đấu giá trong biên bản bán đấu giá tài sản ngày 12/01/2016, mỗi người 20.000.000 đồng. Vì anh T, chị O thỏa thuận để Hiền, Bạc và Thái tham gia đấu giá, nhưng trong quá trình trả giá họ sẽ không trả tiếp để chị O trúng giá và việc anh T giao tiền cho Hiền, Bạc, Thái có chị O chứng kiến. Nếu chị O không thừa nhận, chị H trực tiếp liên lạc Hiền, Bạc, Thái để họ đến Tòa án chậm nhất vào lúc 10 giờ ngày 30/11/2019 cho Tòa án thực hiện lấy khai của họ làm rõ vấn đề này. Khi lời khai của Hiền, Bạc và Thái có mâu thuẫn với lời trình bày của chị O. Xét cần thiết, chị H sẽ yêu cầu: giám định chữ viết, ký đối với tài liệu nói trên và tiến Hnh đối chất giữa chị O với Hiền, Bạc, Thái. Tuy nhiên, chị H chưa liên lạc được với Hiền, Bạc và Thái nên chị không yêu cầu Tòa án thực hiện thu thập tài

liệu từ lời khai của họ, cũng như việc giám định chữ viết, ký đối với tài liệu nói trên và tiền Hnh đối chất giữa chị O với Hiền, Bạc, Thái ở giai đoạn sơ thẩm.

Bị đơn – Trần Võ Kiều O trình bày: Chị O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh T. Vì chị O không có thỏa thuận hùn, tham gia đấu giá với anh T để mua tài sản là quyền sử dụng đất đối với các lô, nền như anh T nêu. Tại biên bản H1 giải ngày 27/12/2016 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hương, chị O có ý kiến tự nguyện trả cho anh T 10.000.000 đồng là tiền trả công cho anh T đã hướng dẫn chị O cách dự đấu giá, trả giá, quyết định giá. Nhưng nay chị O không đồng ý giao số tiền này cho anh T. Phiếu thu số tiền 67.000.000 ngày 07/01/2016 của T tâm dịch vụ bán đấu giá là chị O trực tiếp nộp đặt cọc dự đấu giá mua nền và chị đã nhận lại số tiền này. Bản chính phiếu thu này do chị O giữ nhưng để hỏi thủ tục tham gia đấu giá chị O đưa anh T bản chính phiếu thu này để hỏi giúp chị O. Chị O trực tiếp tham gia đấu giá và trúng đấu giá hai nền gồm nền vị trí 3 Lô 15 nền số 1 giá trả 628.300.000 đồng và nền vị trí 2 lô 15 nền số 2 giá trả 221.700.000 đồng. Chị O đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu THnh, Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 489, tờ bản đồ số 01 diện tích 160m² có số vào sổ CH00586 ngày 30/12/2016 (vị trí 2 lô 15 nền số 2) và thửa 490, tờ bản đồ số 1, diện tích 142m² có số vào sổ CH00546 ngày 30/12/2016 (vị trí 3 Lô 15 nền số 1). Đối với số tiền 3.000.000 đồng mà anh T cho rằng chị O còn nợ thì chị không được rõ. Đối với đơn đề nghị tham gia đấu giá ngày 07/01/2016 và tài liệu khác trong hồ sơ đấu giá tại T tâm dịch vụ đấu giá tài sản, nếu anh T viết ký tên Trần Võ Kiều O thì chị O không phủ nhận và thống nhất nội dung. Chị O từ chối tham gia đối chất với các đương sự, những người làm chứng tham gia trong vụ án. Chị O không giao khoản tiền nào cho anh T và cũng không biết, không có chứng kiến việc anh T giao tiền cho bất kỳ ai, chị O cũng không có thỏa thuận gì như anh T trình bày.

Bản án [dân sự](#) sơ thẩm [số 428/2020/DS-ST ngày 30/11/2019](#) của Tòa án nhân dân [huyện Châu THnh](#), tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 227, 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, khoản 1 Điều 275, khoản 3 Điều 278, Điều 284 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Phát T về việc yêu cầu chị Trần Võ Kiều O thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất 489, diện tích 40m² và thửa 490, diện tích 38,6m², tổng diện tích của hai thửa là 78,6m² thuộc tờ bản đồ số 01 tại Ấp Tân Phú 1, xã Tân Lý Đông, Châu THnh, Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2019, nguyên đơn – ông Lê Phát T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc chị Trần Võ Kiều O phải thực hiện thỏa thuận trước đây, làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T 01 nền nH diện tích 78,6m² thuộc một phần thửa 489 và thửa 490 (theo biên bản đo đạc) tọa lạc ấp Tân Phú 1,

xã Tân Lý Đông, Châu THnh, Tiền Giang (nằm trong diện tích 02 nền nH mà chị O mua đấu giá). Tôi đồng ý trả tiền giá trị đất theo giá tại biên bản đấu giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn luật định nên được xem xét. Nhận thấy, Tòa án sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và xét xử đúng qui định của pháp luật. Quá trình kháng cáo thì nguyên đơn cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp Thực hiện nghĩa vụ dân sự có điều kiện” là có căn cứ.

Đối với đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, Ngày 12/01/2016 chị O có tham gia mua đấu giá quyền sử dụng đất do T tâm bán đấu giá tỉnh Tiền Giang tổ chức. Kết quả chị O trúng giá nền vị trí 3 Lô 15 nền số 1 giá trả 628.300.000 đồng và nền vị trí 2 lô 15 nền số 2 giá trả 221.700.000 đồng. Chị O đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu THnh, Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 489, tờ bản đồ số 01 diện tích 160m² có số vào sổ CH00586 ngày 30/12/2016 (vị trí 2 lô 15 nền số 2) và thửa 490, tờ bản đồ số 1, diện tích 142m² có số vào sổ CH00546 ngày 30/12/2016 (vị trí 3 Lô 15 nền số 1). Sau khi chị O trúng giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T khởi kiện cho rằng anh T có thỏa thuận với chị O rằng sau khi trúng giá thì chị O phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T ¼ diện tích cụ thể: Thửa đất 489, diện tích 40m² và thửa 490, diện tích 38,6m², tổng diện tích của hai thửa là 78,6m² và anh T trả cho chị O 200.000.000 đồng. Chị O không thừa nhận việc thỏa thuận như trên của anh T, chị O không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh T. Chị O chỉ thừa nhận có nhờ anh T hướng dẫn chị O làm thủ tục mua đấu giá và trả giá. Cả hai bên đương sự đều không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Anh T chứng minh tờ giấy đặt cọc mang tên chị O là do anh nộp

và mang tên chị O, anh giữ bản chính giấy nộp tiền. Chị O trình bày là đưa bản chính cho anh T để hỏi dùm thủ tục đấu giá. Sau khi tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T thì anh T kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Lê Phát T, Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ biên bản đấu giá nền số 1 diện tích 142m² thì số người tham gia đấu giá là 10 người, trong đó có anh Lê Phát T và chị Trần Võ Kiều O, anh T tham gia đến vòng 2 thì anh T bỏ đấu giá, chị O tham gia tiếp tục đến vòng đấu giá thứ 7 thì trúng giá là 628.300.000đồng (bút lục 54,55,56). Căn cứ biên bản đấu giá nền số 2 diện tích 160m² thì số người tham gia đấu giá là 05 người, trong đó có anh Lê Phát T và chị Trần Võ Kiều O, anh T tham gia đến hết vòng 1 thì anh T và 03 người còn lại bỏ đấu giá, chị O tham gia tiếp tục đến vòng đấu giá thứ 2 thì trúng giá là 221.700.000đồng (Bút lục số 57,58). Như vậy cả 02 lần đấu giá quyền sử dụng đất tại nền số 1 và nền số 2 anh T và chị O cùng tham gia với tư cách cá nhân, cả hai lần đấu giá thì anh T đều bỏ cuộc đấu giá giữa chừng, chị O tiếp tục tham gia và trúng giá là phù hợp với qui chế quy chế đấu giá quyền sử dụng đất do T tâm dịch vụ bán đấu giá ban Hnh ngày 01/12/2015 (Bút lục số 03 đến số 10) để thực hiện việc đấu giá các phần đất nêu trên. Đối với anh T trình bày cho rằng anh hùn với chị O để đấu giá 02 lô đất mang tên chị O, chị O không thừa nhận, anh T không có chứng cứ gì chứng minh. Theo văn bản trả lời của T tâm đấu giá thì cho rằng chị O là người đến nộp hồ sơ và nộp tiền ký quỹ để đấu giá, chị O trực tiếp tham gia đấu giá. Tại khoản 2 mục VII của quy chế đấu giá đã qui định “ *Mỗi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình chỉ cử một người tham gia đấu giá...* ”. Ngoài ra anh T còn còn nại rằng, chị O hứa sau khi trúng đấu giá sẽ chuyển nhượng lại cho anh T Thửa đất 489, diện tích 40m² và thửa 490, diện tích 38,6m², tổng diện tích của hai thửa là 78,6m² và anh T trả cho chị O 200.000.000 đồng. Chị O không thừa nhận có việc thỏa thuận này. Xét thấy, việc thỏa thuận này (nếu có) cũng là trái pháp luật cụ thể trái với Quyết định số 20/2015/QĐ—UBND tỉnh Tiền Giang ngày 03/6/2015 quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.Cụ thể ;

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

- *Vị trí 1: tại các phường thuộc các thị xã và tHnh phố Mỹ Tho: 40 m².*
- *Vị trí 2: tại các khu dân cư; mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, tHnh, thị; các thị trấn thuộc huyện; các xã thuộc các thị xã và tHnh phố Mỹ Tho (trừ các thửa đất tại vị trí 1): 50 m².*
- *Vị trí 3: tại các vị trí còn lại của các xã thuộc huyện: 100 m².*

Ngoài diện tích đất tối thiểu theo quy định nêu trên, các thửa đất ở được phép tách thửa phải có chiều ngang mặt tiền từ 4 m (bốn mét) trở lên.

Như vậy diện tích tối thiểu để tách thửa là 100m² nên lời khai nại của anh T không được chấp nhận. Quá trình kháng cáo anh T cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì để chứng minh , nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo

của anh T . Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[4] Xét đề nghị của vị Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử , nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã tạm nộp xem như thi Hình xong án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 274, khoản 1 Điều 275, khoản 3 Điều 278, Điều 284 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Phát T do chị Nguyễn Minh Hoàng H đại diện theo ủy quyền. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 428/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành , tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Phát T về việc yêu cầu chị Trần Võ Kiều O thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất 489, diện tích 40m² và thửa 490, diện tích 38,6m², tổng diện tích của hai thửa là 78,6m² thuộc tờ bản đồ số 01 tại Ấp Tân Phú 1, xã Tân Lý Đông, Châu Thành, Tiền Giang.

3. Về án phí: Anh Lê Phát T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, cộng chung là 600.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do anh T nộp theo biên lai thu số 01787 ngày 08/1/2020 và số tiền 3.750.000đồng tạm ứng án phí do anh T nộp theo biên lai thu số 25702 ngày 17/3/2017, cả hai biên lai thu tiền đầu của Chi cục thi Hình án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang, xem như anh T thi Hình xong phần án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Sau khi khấu trừ tiền án phí phải nộp, anh T được nhận lại số tiền 3.450.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 25702 ngày 17/3/2017 của Chi cục thi Hình án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang

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

Trường hợp bản án được thi Hình theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hình án dân sự thì người được thi Hình án dân sự, người phải thi Hình án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hình án, quyền yêu cầu thi Hình án, tự nguyện thi Hình án hoặc bị cưỡng chế thi Hình án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hình án dân sự;

Thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hình án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành, TG;
- CCTHADS huyện Châu Thành, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Văn Đạt