

Bản án số: 169a/2017/DS – PT  
Ngày: 26/7/2017  
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:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

Ông Bùi Thế Xương.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2017/TLPT- DS ngày 13 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS – ST ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2017/QĐ – PT ngày 23 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Lê Văn C1, sinh năm: 1955;

Địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2016); (*có mặt*)

Địa chỉ: khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn C2, sinh năm: 1937;

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Bà Lê Kim H1, sinh năm: 1962; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 11 năm 2016); *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Ông Nguyễn Anh T2 là luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. *(có mặt)*

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

1. Bà Trần Thị B, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện hợp pháp của bà B*: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2016); *(có mặt)*

2. Bà Lê Kim H1, sinh năm: 1962;

3. Bà Lê Kim H2, sinh năm: 1958;

4. Bà Lê Ngọc P1, sinh năm: 1966;

5. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm: 1970;

6. Bà Lê Ngọc P2, sinh năm: 1972;

7. Ông Lê Thanh L, sinh năm: 1975;

8. Bà Lê Thanh T3, sinh năm: 1977;

9. Bà Lê Trúc P3, sinh năm: 1989;

*Người đại diện hợp pháp của bà H1, bà H2, bà P1, ông Đ, bà Ngọc P2, ông L, bà T3, bà Trúc P3*: bà Lê Kim H1 là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2016) *(có mặt)*

- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Lê Văn C2.

Các đương sự có mặt tại Tòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm:*

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn Lê Văn C1, các biên bản hòa giải và công khai chứng cứ, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1991, ông Lê Văn C2 cùng gia đình có sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn C1 một phần đất vườn tạp thuộc thửa 1457, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông C2 đứng tên quyền sử dụng đất với giá 05 chỉ vàng 24K, có làm tờ giấy tay sang đứt đất, có sự đồng ý và ký tên của những người trong gia đình ông C2, vợ chồng ông C1 đã giao đủ vàng cho ông C2 nhưng do lúc này sổ đỏ của ông C2 đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông C1 đã vào canh tác đất từ năm 1991. Đến năm 1993, ông C1 và ông C2 có làm lại hồ sơ sang nhượng, hai bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng vào ngày 09/11/1993 với tờ hợp đồng có tên là “Đơn xin sang nhượng hoa lợi thành quả lao động”. Lúc mua đất của ông C2, trên đất có trồng cây tạp, sau đó gia đình ông C1 trồng dừa và canh tác đất cho đến nay. Trong quá trình gia đình ông C1 nhận đất và canh tác cho đến nay, gia đình ông C2 không ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Tại thời điểm đo đạc chính quy năm 2007, gia đình ông C1 đi làm ăn nên không có kê khai hay dự đo đạc phần đất. Đến năm 2015 thì ông C2 có đến gặp ông C1 và nói phần đất ông C2 sang nhượng cho ông C1 có dư diện tích nên phía ông C2 nói là ông C2 chỉ sang nhượng diện tích đã bán theo sổ đỏ của thửa 1457 là 1420m<sup>2</sup> theo như hợp đồng, còn diện tích đất thực tế dư so với sổ đỏ ông C2 yêu cầu được lấy lại nên ông C1 không đồng ý và khởi kiện. Ông C1 khởi kiện yêu cầu ông C2 phải thực hiện hợp đồng sang nhượng đất giữa ông và ông C2, cụ thể là yêu cầu ông C2 phải làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1457, tờ bản đồ số 5 (thửa mới theo đo đạc là thửa 134-1, 134-2, tờ bản đồ số 18, có tổng diện tích là 1678m<sup>2</sup>), tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre từ ông C2 sang cho vợ chồng ông C1.

*Tại bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C2, các biên bản hòa giải và công khai chứng cứ, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm bà Lê Kim H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Vào năm 1991, ông Lê Văn C2 (là cha của bà H1) có lập tờ sang đứt đất với ông Lê Văn C1. Trong tờ sang đứt đất, không có ghi thửa đất cụ thể nhưng có ghi tứ cận phần đất. Tờ sang đứt đất này có chữ ký của ông C2, bà T4 (vợ ông C2), các con của ông C2 và chữ ký của vợ chồng ông C1. Giá sang nhượng là 05 chỉ vàng 24K. Hai bên đã giao đất và vàng xong nhưng do sổ đỏ phần đất sang nhượng đang bị thế chấp ở Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 1993, giữa ông C2 và ông C1 có lập tờ đơn xin sang nhượng hoa lợi, thành quả lao động. Sau khi sang nhượng đất thì gia đình ông C2 mặc nhiên để gia đình ông C1 canh tác và không có tới lui phần đất vì đất đã bán cho ông C1 rồi. Đến năm 2015, ông C2 làm thủ tục cấp lại sổ đỏ mới thì ông C2 mới biết diện

tích phần đất bán cho ông C1 nhiều hơn diện tích 1420m<sup>2</sup> mà hai bên đã chuyển nhượng. Ông C2 chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông C1 1420m<sup>2</sup>, còn diện tích đất dư ra theo đo đạc là 258m<sup>2</sup> thì ông C2 yêu cầu vợ chồng ông C1 trả lại. Nếu nguyên đơn không đồng ý giao trả diện tích đất còn dư thì ông C2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vì hợp đồng không đúng quy định của pháp luật và đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu lấy lại 258m<sup>2</sup> đất dư của ông C2 thì ông C2 cũng sẽ không bồi hoàn lại cho ông C1 về giá trị cây trồng hay công sức tôn tạo đất vì diện tích 258m<sup>2</sup> này ông C2 không có bán cho ông C1, mà chỉ bán 1.420m<sup>2</sup>. Ông C2 yêu cầu vợ chồng ông C1 trả cho ông diện tích đất còn dư bằng giá trị theo định giá.

*Tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B (vợ ông C1) trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà, bà yêu cầu ông Lê Văn C2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông C2 sang cho vợ chồng bà.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng các điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C1 và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông C2.

Buộc ông Lê Văn C2 có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn C2 sang ông Lê Văn C1, bà Trần Thị B đối với phần đất thuộc thửa 1457, tờ bản đồ số 5 (thửa cũ), theo họa đồ đo đạc là thửa 134-1, 134-2, tờ bản đồ 18 có tổng diện tích 1.678m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn C2 đang đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất tứ cận như sau: phía Bắc giáp đất Nguyễn Thị L1, Trần Thị A; phía Nam giáp đất Lê Văn L2, sông Hàm Luông; phía Đông giáp đất Nguyễn Thành L3; phía Tây giáp đất Lê Chí C2, Lê Văn N (có trích lục họa đồ vị trí thửa đất kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C2 và ông C1. Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C2 về việc yêu cầu vợ chồng ông C1, bà B giao trả lại 258m<sup>2</sup> đất dư theo họa đồ đo đạc thuộc thửa 134-2, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/5/2017 bị đơn là ông Lê Văn C2 kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Kim H1 tại phiên tòa phúc thẩm: ông C2 không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông C2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Lê Văn C2 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2017/DSST ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Lê Văn C2 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại tờ sang nhượng đất lập ngày 30/7/1991 đã ghi ông Lê Văn C2 bằng lòng sang số đất cho ông Lê Văn C1 cùng vợ là bà Trần Thị B diện tích 0,142 hecta với giá 05 chỉ vàng 24K. Văn bản này có chữ ký của người sang đất là ông C2 và bà Kim T4 (bút lục số 45); Tại đơn xin sang nhượng hoa lợi thành quả lao động có xác nhận ngày 09/11/1993 của chủ tịch UBND xã T, của chính quyền cấp, của cán bộ địa chính thể hiện ông Lê Văn C2 sang nhượng hoa lợi thành quả lao động cho ông bà Lê Văn C1 diện tích 1.420m<sup>2</sup> có tứ cận: Bắc giáp Nguyễn Thị L1, Nam giáp Lê Văn L2, Tây giáp Lê Văn N, Đông giáp Nguyễn Thành L3. Văn bản này có ông C2 ký tên dưới bên nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn C2 ngày 17/12/1991. Như vậy tại thời điểm lập tờ sang nhượng đất ngày 31/7/1991 thì ông C2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn tại thời điểm ký kết tờ sang nhượng hoa lợi thành quả lao

động đã được chứng thực ngày 9/11/1993 thì ông C2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông C2 là người được quyền định đoạt phần đất này, vợ và con ông C2 không tham gia nên cấp sơ thẩm chỉ xác định tư cách bị đơn là ông C2 như yêu cầu khởi kiện của ông C1 là đúng pháp luật.

Ông C2 chỉ yêu cầu nhận lại phần đất dư vì theo ông là không có chuyển nhượng cho ông C1, ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, như vậy trường hợp này không phải là yêu cầu phản tố của ông, cấp sơ thẩm xác định là chưa phù hợp. Tuy nhiên, phần này là không nghiêm trọng chỉ điều chỉnh lại và xem xét phần án phí.

[2] Về nội dung: theo trình bày của hai bên thì từ sau khi ký kết tờ sang nhượng đất năm 1991 bên nhận chuyển nhượng là ông C1 đã giao đủ 05 chỉ vàng 24K cho ông C2 và nhận đất cải tạo, trồng mới toàn bộ trên đất. Căn cứ vào tờ sang nhượng thành quả lao động ngày 09/11/1993 thì tứ cận của thửa đất không thay đổi, lúc sang nhượng hai bên chỉ căn cứ vào sổ mục kê ghi diện tích và đo đạc bằng phương pháp thủ công (đo dây) chứng tỏ rằng diện tích có sai số là không bất thường còn vị trí tứ cận không thay đổi. Phía ông C2 đã bàn giao đất và không có sử dụng phần nào trên đất. Do đó phần dư ra 258m<sup>2</sup> cũng được xác định ông C2 đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông C1. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1 để buộc ông C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng 1678m<sup>2</sup> là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu của ông C2 về phần đất thừa không phải là phản tố nên điều chỉnh lại cho phù hợp, theo đó ông C2 không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp và điều chỉnh lại phần quyết định.

[4] Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C1 được chấp nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông C2 nên ông Lê Văn C2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo pháp lệnh án phí, lệ phí.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông C2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn C2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS – ST ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, 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. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C1 và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C1, bà Trần Thị B và ông Lê Văn C2 đối với phần đất thuộc thửa 1457, tờ bản đồ số 5 (thửa cũ), theo họa đồ đo đạc là thửa 134-1, 134-2, tờ bản đồ 18 có tổng diện tích 1.678m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn C2 đang đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất tứ cận như sau: phía Bắc giáp đất Nguyễn Thị L1, Trần Thị A; phía Nam giáp đất Lê Văn L2, sông Hàm Luông; phía Đông giáp đất Nguyễn Thành L3; phía Tây giáp đất Lê Chí C2, Lê Văn N(có trích lục họa đồ vị trí thửa đất kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn C2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng tạm án phí đã nộp là 1.038.500 đồng (Một triệu không trăm ba mươi tám ngàn năm trăm đồng) theo các biên lai thu số 0001124, 0001125 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Hoàn lại cho ông C2 số tiền 838.500 đồng (tám trăm ba mươi tám ngàn năm trăm đồng).

- Ông Lê Văn C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tạm ứng án phí cho ông Lê Văn C1 số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0013886 ngày 21/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Văn C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông C2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010026 ngày 12/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 được thực hiện theo quy 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 Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

*(đã ký)*

**Huỳnh Ngọc Dũng**