

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 79/2019/DS-PT  
Ngày: 11-4-2019  
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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lâm Văn Be.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Sơn;  
Bà Phạm Thị Hồng Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Song Tố Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1935; địa chỉ: Tổ 12, ấp C1, xã C2 huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Võ Thị Tú Q – Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1973; Ông Trần Quang B2, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Tổ 12, ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam; địa chỉ: Số 108, T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Mỹ H – Chức vụ: Trưởng phòng KHDN - Chi nhánh H, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 26-5-2017); Tòa án không triệu tập.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trịnh Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Trịnh Thị T trình bày:*

Ngày 29-3-2017 bà có thỏa thuận lập hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng cho bà B phần đất có diện tích 715,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 434, tờ bản đồ số 34, tứ cận Đông giáp đất bà T; Tây giáp đất bà L, ông P và một người bà không biết tên; Nam giáp đất ông B2; Bắc giáp đất của bà, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh do bà T đứng tên quyền sử dụng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng/m ngang tính từ ranh đất bà đã chuyển nhượng cho ông Đ là hướng Bắc đến hướng Nam cập hông nhà bà là phía trước nhà của vợ chồng bà B1 bao nhiêu mét ngang thì tính tiền bấy nhiêu. Tuy nhiên, vợ chồng bà B1 xin giảm 1.000.0000 đồng/m ngang nên hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng/m ngang. Do chưa đo đạc cụ thể, vợ chồng bà B1 có giao trước cho bà số tiền 300.000.000 đồng để bà trả nợ cho bà L, ngụ ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh ông B2 chồng bà B1 là người trực tiếp giao tiền cho bà L, có biên nhận giao tiền và có tên, sau này đo đạc bao nhiêu mét ngang thì vợ chồng bà B1 sẽ trả tiếp cho bà.

Sau đó, địa chính xã C2 và huyện G có đến đo đạc thực tế diện tích phần đất chuyển nhượng mà không có sự chứng kiến của bà, nhưng hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh, lúc này có cháu của bà là chị Hà Thanh Th ký tên với tư cách người làm chứng. Ký hợp đồng xong vợ chồng bà B1 giao tiếp cho bà số tiền 20.000.000 đồng và nói đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, nhưng thực tế số tiền 20.000.000 đồng là tiền bồi thường cây trái trên đất. Khi vợ chồng bà B1 làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất thì bà có khiếu nại nhưng không được giải quyết. Đến khi bà xem lại hồ sơ địa chính thì biết diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà B1 ngang phía trước là 31,29 m, với giá 14.000.000 đồng/m ngang, với số tiền là 438.000.000 đồng. Như vậy, bà yêu cầu vợ chồng bà B1 phải trả thêm cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 118.160.000 đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2 trình bày:*

Ngày 29-3-2017, vợ chồng bà có thỏa thuận với bà T, lập hợp đồng bằng giấy tay nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 434, tờ bản đồ số 34 do bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 300.000.000 đồng. Khi thỏa

thuận, hai bên không tính trị giá đất theo mét ngang như bà T trình bày, trên đất chỉ có vài cây tràm, cây ăn trái, không có nhà và công trình phụ trên đất, địa chính xã và huyện đến đo đạc phần đất chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận vợ chồng bà trả thêm cho bà T số tiền 20.000.000 đồng cho cây trái trồng trên đất.

Tại hợp đồng công chứng ngày 27-4-2017, hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng để đóng thuế ít. Ngày 19-5-2017 vợ chồng ông bà được Sở T tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02710 đối với phần đất nêu trên. Hiện vợ chồng ông, bà đang quản lý, sử dụng đất này. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T vợ chồng không đồng ý trả thêm số tiền 118.160.000 đồng vì hợp đồng đã thực hiện xong.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Mỹ H trình bày:*

Bà B1, ông B2 có vay số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 06-02-2018 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh huyện H, tỉnh Tây Ninh mục đích vay sản xuất đồ gia dụng bằng gỗ, lãi suất 9,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng đến ngày 06-02-2019. Khi vay bà B1, ông B2 có thể chấp phần đất tranh chấp thuộc thửa số 434, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02710 ngày 19-5-2017 do Sở T tỉnh Tây Ninh cấp, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết đối với số nợ vay của vợ chồng bà B1, ông B2, vì nợ chưa đến hạn.

*Tại Bản án sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh, quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự ; Điều 166 Luật Đất đai.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị T đối với bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2 về tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả thêm số tiền 118.160.000 (một trăm mười tám triệu một trăm sáu mươi ngàn) đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị T và bà Nguyễn Thị B1, ông Trần Quang B2 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh, với diện tích 715,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 434, tờ bản đồ số 34 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02710 ngày 19-5-2017 do Sở T tỉnh Tây Ninh cấp cho bà B1 và ông B2 đứng tên, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh được tiếp tục lưu thông.

2. Ghi nhận Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh H, tỉnh Tây Ninh không yêu cầu giải quyết đối với số nợ vay 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng của bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2.

3. Ghi nhận bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2 không yêu cầu giải quyết đối với phần đất có diện tích 2,4 m<sup>2</sup>, nằm trong tổng diện tích 715,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 434, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02710 ngày 19-5-2017 do Sở T tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2 đứng tên, nhưng bà Trịnh Thị T đang quản lý sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí giám định, chi phí xem xét thẩm định, về án phí, về quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30-11-2018, bà Trịnh Thị T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc bà B1, ông B2 trả thêm cho bà số tiền 118.160.000 đồng

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Bà T và vợ chồng bà B1 có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng giấy tay không thể hiện rõ ràng, diện tích ngang dài, tứ cận, giá chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T trình bày là có cơ sở, yêu cầu trả thêm số tiền là chính đáng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị T. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến trình bày và tranh tụng của các đương sự, Trợ giúp viên pháp lý, ý kiến của phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Bà T, bà B1, ông B2 thống nhất về việc ngày 29-3-2017, hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà B1 01 phần đất giáp với đất của bà T, đo từ lộ đất 6,8 m vào 40 m là phần của bà T, phần còn lại của bà B1, đất tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh bà T đã nhận tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng

vào ngày 31-3-2017, đến ngày 27-4-2017 bà T nhận tiếp số tiền 20.000.000 đồng tổng cộng bà T đã nhận số tiền 320.000.000 đồng.

Tuy nhiên, bà T cho rằng bà bán đất theo mét ngang với giá 14.000.000 đồng/m. Bà B1, ông B2 đã nhận chuyển nhượng của bà phần đất ngang phía trước là 31,29 m, trị giá 438.000.000 đồng. Bà B1, ông B2 chỉ mới trả cho bà một phần tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nên còn phải trả thêm cho bà số tiền 118.160.000 đồng. Trong khi đó vợ chồng bà B1 cho rằng ông bà mua phần đất mặt hậu phía sau đất bà T như giấy tay lập ngày 29-3-2017. Ông bà đã trả đủ tiền cho bà T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà T thì thấy rằng: Theo giấy sang nhượng đất ở bản chính (bút lục 72) lập ngày 29-3-2017, bà T, bà B1 thỏa thuận “*Bên A bán lại cho bên B phần đất diện tích như sau: đo từ lộ đất 6,8 m vào 40 m là phần của bà Trịnh Thị T, phần còn lại là của bà Nguyễn Thị B1 giá tiền mua là 300.000.000 đồng. Số tiền trên sẽ thanh toán vào ngày 31-3-2017*” và tại giấy tay nêu trên, bà T đã ký nhận “*đã nhận đủ 300.000.000 đồng tiền bán một phần miếng đất số 44 tại đường Lò Rèn vào ngày 31-3-2017*”. Như vậy, tại văn bản thỏa thuận ngày 29-3-2017 và biên nhận tiền ngày 31-3-2017, bà T đã xác nhận về việc sang nhượng 01 phần đất với giá 300.000.000 đồng, không ghi nhận về phương thức bán đất theo mét ngang, đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu với giá 14.000.000 đồng/m như bà trình bày.

Ngoài ra, tại các biên bản làm việc với ông Đ, bà G, là người nhận chuyển nhượng phần đất khác của bà T cùng lúc với bà B1, ông B2 (bút lục số 281,282) khi bà T chuyển nhượng 01 phần đất cho ông Đ, bà G tính theo mét ngang do đất mặt tiền, bà T chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà B1, ông B2 do đất mặt hậu. Lời trình bày của ông Đ, bà G là phù hợp với lời trình bày của bà B1, ông B2 và tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án.

[3] Bà T kháng cáo yêu cầu bà B1, ông B2 trả thêm cho bà số tiền 118.160.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc hai bên thỏa thuận mua bán đất tính mét ngang. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm bà B1, ông B2 không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Tòa sơ thẩm lại tuyên “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị T và bà Nguyễn Thị B1, ông Trần Quang B2 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh, với diện tích 715,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 434, tờ bản đồ số 34, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02710 ngày 19-5-2017 do Sở T tỉnh Tây Ninh cấp cho bà B1 và ông B2 đứng tên, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh được tiếp tục lưu thông*” tuyên như vậy là sai, tuyên một nội dung mà

đương sự không có yêu cầu, trong vụ án này đúng ra cấp sơ thẩm nhận định và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đủ. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí của Tòa án. Bà T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị T; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2 phải trả thêm số tiền 118.160.000 (một trăm mười tám triệu một trăm sáu mươi ngàn) đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-4-2017.

2. Ghi nhận Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh huyện H tỉnh Tây Ninh không yêu cầu giải quyết nợ vay của bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2.

3. Ghi nhận bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2 không yêu cầu giải quyết đối với phần đất có diện tích 2,4 m<sup>2</sup>, nằm trong tổng diện tích 715,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 434, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02710 ngày 19-5-2017 do Sở T tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang B2 đứng tên, nhưng bà Trịnh Thị T đang quản sử dụng.

4. Về chi phí giám định: Bà T phải chịu 2.490.000 (hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng. Ghi nhận bà B1, ông B2 đã nộp xong, buộc bà T có nghĩa vụ nộp 2.490.000 (hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng để hoàn trả lại cho cho bà B1, ông B2.

5. Về chi phí đo đạc định giá: Bà T phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng. Ghi nhận bà T đã nộp xong.

6. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà T.

Trường hợp bản án 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 được thực hiện 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 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 Tây Ninh;
- TAND huyện G;
- THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Lâm Văn Be**