

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 67/2019/DS-PT

Ngày: 13-3-2019

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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Thế Xương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị A, sinh năm 1944, cư trú tại: Ấp S, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị P, sinh năm 1940;

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị P là:* Bà Phạm Thu T và bà Nguyễn Thị B (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2018).

2. Bà Phạm Thu T (tên thường gọi Phạm Thị H), sinh năm 1956;

Cùng cư trú tại: Ấp S, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1958, cư trú tại: Ấp An Hòa, xã An Thuận, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị A là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị A trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của cha mẹ để lại chia cho các anh em, bà được hưởng 01 công đất ruộng (01 công = 1.000m<sup>2</sup>) và 01 công vườn, phần 01 công ruộng bà đã nhận sử dụng. Sau khi cha mẹ của bà chết, hộ gia đình ông Phạm Minh C quản lý đất và do anh C bị bệnh thần kinh, nên nhiều lần bà yêu cầu chị dâu là bà P trả lại phần diện tích đất vườn mà cha mẹ đã cho bà nhưng phía bà P không thực hiện. Đến ngày 12/6/1999, ông C và bà P đã đồng ý chia cho bà 2000m<sup>2</sup>, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông C, bà P chuyển nhượng cho bà 2000m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại: Ấp S, xã N, hợp đồng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N. Nhưng phía bà P chỉ thực hiện một phần của hợp đồng nêu trên chỉ giao cho bà diện tích 1350m<sup>2</sup>, còn lại 650m<sup>2</sup> không giao. Phần đất 650m<sup>2</sup> hiện nay do bà P và các con bà P là bà Thu T (H), bà B quản lý và là người thừa kế của ông C (ông C đã chết).

Nay bà yêu cầu bà P, cùng với bà Thu T (H), bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 650m<sup>2</sup> mà các bên đã ký kết vào năm 1999, vị trí gồm các thửa đất 57B, 57C, 57D, 72B của hồ sơ trích đo, nhưng chỉ tính từ cạnh Bắc của thửa 57B, 72B đo vào đủ 650m<sup>2</sup>. Bà không yêu cầu phân chia di sản thừa kế của ba mẹ để lại.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị P, bà Trần Thu T, bà Phạm Thị B cùng trình bày:*

Thực hiện theo di chúc của cụ Huỳnh Thị K để lại vào năm 1977, tài sản gồm 07 công đất vườn và 04 công đất ruộng chia cho 04 người con gồm mỗi người 01 công ruộng và 01 công vườn, còn lại 03 công vườn cụ K hưởng huê lợi khi chết thì để lại cho ông C. Đối với 04 ruộng đã chia xong, còn lại 07 công vườn nhưng thực tế đo đạc và nhà nước đã cấp chỉ có 4600m<sup>2</sup> do hộ của ông Phạm Minh C đứng tên sử dụng. Phần đất vườn này đã cắt chia cho bà Phạm Thị A diện tích 1.350m<sup>2</sup> đã thừa rất nhiều so với di chúc nội đã định đoạt cho bà A. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/1999 thể hiện hộ gia đình ông C chuyển nhượng lại cho bà A 2000m<sup>2</sup> là hoàn toàn không có, gia đình ông C không biết và không có ý ký tên vào hợp đồng này. Nay bà A yêu cầu gia đình ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng

trên chuyển nhượng tiếp cho bà A diện tích 650m<sup>2</sup> đất còn lại thì bị đơn không đồng ý, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 12/6/1999.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định như sau:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Trần Thị P, bà Phạm Thu T, bà Phạm Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 12/6/1999 vô hiệu. Do các bên chưa thực hiện hợp đồng và hợp đồng cũng không xác định giá chuyển nhượng, nên không thể buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/11/2018, nguyên đơn bà Phạm Thị A kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Các bên đương sự đều trình bày thống nhất phần đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng mà ông C chuyển nhượng đất cho bà A xuất phát từ di chúc của cụ Huỳnh Thị K, các bên đều công nhận nội dung trong di chúc của cụ Huỳnh Thị K là đúng sự thật. Trong quá trình giải quyết vụ án bà A cho rằng phần di sản bà được hưởng là 01 công đất ruộng và 01 công đất vườn, phần 01 công đất ruộng bà đã được nhận xong, còn lại 01 công đất vườn thực tế bà được nhận 1.350m<sup>2</sup> (đã thừa hơn nhiều so với phần di sản bà được hưởng trong di chúc). Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng được lập vào ngày 12/6/1999, mặc dù phần đất chuyển nhượng được cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nhưng nội dung của hợp đồng không có chữ ký

của các bên tham gia giao kết và không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng, chỉ có duy nhất chữ ký của bà P, hợp đồng chuyển nhượng không xác định số tờ bản đồ, số thửa và giá chuyển nhượng, tuy trong hợp đồng này có đóng dấu xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N, nhưng tại Công văn số 382/UBND ngày 15/11/2018 Ủy ban nhân dân xã N trả lời về việc xác nhận hợp đồng nêu trên với nội dung “do các bên tham gia giao kết không ký tên đầy đủ vào hợp đồng, nên Ủy ban nhân dân xã ký chuyển về Ủy ban nhân dân huyện xem xét giải quyết”. Do đó, không thể khẳng định Ủy ban nhân dân xã N đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng.

[2] Đồng thời, theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A tại thửa 1135, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.350m<sup>2</sup> thì căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên của bà A là do bà đang thực tế sử dụng ổn định, nên được cấp mà không phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng vào năm 1999. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mà các bên đã xác lập vào ngày 12/6/1999 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu là phù hợp.

Từ những nhận định trên, do bà A kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng là 1.568.000 đồng, bà A phải chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bà A được miễn nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bà A được miễn nộp.

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 Phạm Thị A;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 109, 121, 122, 127, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Nghị quyết số: 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về việc hướng dẫn thi hành Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Trần Thị P, bà Phạm Thu T, bà Phạm Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 12/6/1999 vô hiệu. Do các bên chưa thực hiện hợp đồng và hợp đồng cũng không xác định giá chuyển nhượng, nên không thể buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí tố tụng là 1.568.000 đồng (một triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng) bà A đã phải chịu và đã nộp xong.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà A được miễn nộp.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà A được miễn nộp.

*Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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 kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**