

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: **217/2023/DS-PT**

Ngày: 24-11-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 24 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B, Tổ A, Phường N, quận C, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc N, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số C, ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản uỷ quyền ngày 23/4/2021. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị Mười M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị Mười M:* Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số C, Hẻm I, ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản uỷ quyền ngày 23/3/2022. (có mặt)

2.2. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1971 (chết năm 2022).

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2:*

2.2.1. Bà Phạm Thị Mười M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.2.2. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1929; Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

2.2.3. Anh Lê Trường T4, sinh năm 1997 (vắng mặt).

2.2.4. Chị Lê Thị Ngọc N1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

2.2.5. Chị Lê Thị Tiểu N2, sinh năm 2005 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện theo uỷ quyền chị Lê Thị Tiểu N2:* Bà Phạm Thị Mười M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Nguyễn Thị Xuân T5, sinh năm 1981 (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số F, đường B, Khu đô thị E, Khóm D, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Phạm Ngọc N trình bày:* Vào ngày 23/4/2019 bà Lê Thị Thanh T có đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Xuân T5 và bà Phạm Thị Mười M, tại thửa 427 và thửa 52, cùng tờ bản đồ 33, tổng diện tích đất của 02 thửa là 6.854m^2 , tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, nhưng do sơ suất nên hợp đồng đặt cọc ghi là thửa 427. Các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là $400.000.000 \text{ đồng} / 1.000\text{m}^2 \times 6.854\text{m}^2 = 2.538.000.000 \text{ đồng}$. Bà Lê Thị Thanh T có đặt cọc là 200.000.000 đồng, do bà T5 đại diện ký hợp đồng, bà Phạm Thị Mười M cũng nhận tiền cọc 200.000.000 đồng.

Sau đó, bà Lê Thị Thanh T đã giao đủ tiền cho bà T5 và bà T5 cũng đã giao diện tích đất $1.508,5\text{m}^2$ tại thửa 427 cho bà Lê Thị Thanh T, giữa bà Lê Thị Thanh T và bà T5 không có tranh chấp gì. Đối với thửa 52 của bà Phạm Thị Mười M có diện tích đất $4.656,3\text{m}^2 \times 400.000.000 \text{ đồng} / 1.000\text{m}^2 = 1.862.520.000 \text{ đồng}$, bà Lê Thị Thanh T đã giao đủ 1.862.520.000 đồng cho bà Phạm Thị Mười M và bà Phạm Thị Mười M cũng đã giao toàn bộ thửa 52 cho bà Lê Thị Thanh T. Tuy việc chuyển

nhượng giữa bà Lê Thị Thanh T và bà Phạm Thị Mười M không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng sau khi hai bên đã giao tiền và nhận đất xong thì bà Phạm Thị Mười M và chồng là ông Lê Văn T2 có làm Hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng C ngày 17/6/2019, uỷ quyền cho bà Lê Thị Thanh T được toàn quyền quyết định quyền sử dụng đất tại thửa 52 nêu trên. Đến tháng 4/2020 bà Lê Thị Thanh T có nhờ cán bộ địa chính xuống đo đạc phần đất thì mới biết thửa 52 thiếu 626m², bà Lê Thị Thanh T có thông báo cho bà Phạm Thị Mười M, ông T2 biết sự việc và yêu cầu ông T2, bà Phạm Thị Mười M trả lại tiền tương đương diện tích bị thiếu, theo giá trị lúc chuyển nhượng là 400.000.000 đồng/1.000m² x 626m² = 250.000.000 đồng. Lúc đầu ông T2 và bà Phạm Thị Mười M hứa sẽ trả lại tiền cho bà Lê Thị Thanh T, nhưng đợi mãi vẫn không thấy. Trong lúc khó khăn về kinh tế thì có người hỏi mua thửa đất 52, nên bà Lê Thị Thanh T đã chuyển nhượng cho 03 hộ gồm: 1/ Hộ Huỳnh Bạch N3, sinh năm 1984, ấp T, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang, diện tích 1.000,1m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733211 thửa 926, tờ bản đồ 33; 2/ Hộ Lưu Thúy V, sinh năm 1990, địa chỉ: B T, Phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, diện tích 1.000m², hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733212, thửa 925, tờ bản đồ 33; 3/ Hộ ông H (không nhớ rõ họ tên và địa chỉ), diện tích 2.030,2m², hiện ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 501243, thửa đất số 52, tờ bản đồ 33. Tổng diện tích bà Lê Thị Thanh T chuyển nhượng cho 03 hộ là 4.030,3m².

Nay bà Lê Thị Thanh T yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2 trả giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế còn thiếu là 725.000 đồng/m² x 174,9m² = 126.802.500 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, bị đơn bà Phạm Thị Mười M và ông Lê Văn T2 cũng như người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Phạm Văn T6 trình bày: Vào ngày 23/4/2019 bà Lê Thị Thanh T có đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Xuân T5 và bà Phạm Thị Mười M, tại thửa 427 và thửa 52, cùng tờ bản đồ 33, tổng diện tích đất của 02 thửa là 6.854m², tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng/1.000m² x 6.854m² = 2.538.000.000 đồng. Bà Lê Thị Thanh T có đặt cọc là 200.000.000 đồng, do bà T5 đại diện ký hợp đồng, bà Phạm Thị Mười M cũng nhận tiền cọc 200.000.000 đồng. Thửa 52 của bà Phạm Thị Mười M có diện tích 4.656,3m² x 400.000.000 đồng/1.000m² = 1.862.520.000 đồng, bà Lê Thị Thanh T đã giao đủ 1.862.520.000 đồng cho bà Phạm Thị Mười M và bà Phạm Thị Mười M cũng đã giao toàn bộ thửa 52 cho bà Lê Thị Thanh T quản lý, sử dụng.*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật. Sau khi các bên đã nhận đủ tiền và giao đất xong thì bà Phạm Thị Mười M, ông T2 có làm Hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng C ngày 17/6/2019, nội dung là uỷ quyền cho bà Lê Thị Thanh T được toàn quyền quyết định quyền sử dụng đất tại thửa đất trên. Thửa đất số 52 này trước đây bà Phạm Thị Mười M nhận

chuyển nhượng của ông Lâm A hết thửa, theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng là 4.656.3m² chứ không có đo đạc lại. Khi bà Phạm Thị Mười M chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thanh T cũng là chuyển nhượng hết thửa, nhận chuyển nhượng của ông Lâm A bao nhiêu thì chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thanh T bấy nhiêu, chứ không có đo đạc để biết chính xác diện tích rồi mới nhân lên số tiền.

Nay bà Lê Thị Thanh T yêu cầu bà Phạm Thị Mười M và ông T2 trả lại giá trị diện tích đất đo lại bị thiếu thì bà Phạm Thị Mười M và ông T2 không đồng ý, vì chuyển nhượng là căn cứ theo diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, chứ không có thỏa thuận theo diện tích thực tế vì không có đo đạc trước khi chuyển nhượng, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Văn T2, gồm các ông (bà): Lê Văn T3, Lê Trường T4, Lê Thị Ngọc N1, Lê Thị Tiểu N2 trình bày:*

- Ông Lê Văn T3 trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa con ông là Lê Văn T2 với bà Lê Thị Thanh T ông không có chứng kiến, không có tham gia, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Lê Trường T4 và bà Lê Thị Ngọc N1, Lê Thị Tiểu N2 cùng trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ ông T4 và bà Ngọc N1 là ông T2, bà Phạm Thị Mười M với bà Lê Thị Thanh T thì ông T4, bà Ngọc N1 không có chứng kiến, không có tham gia. Ông, bà thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị Mười M về nội dung vụ việc, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai; Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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. **Tuyên xử:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh T về việc buộc bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 gồm các ông, bà: Lê Văn T3, Phạm Thị Mười M, Lê Trường T4, Lê Thị Ngọc N1, Lê Thị Tiểu N2 trả lại giá trị quyền sử dụng đất 174,9m² tại số thửa 52, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 126.802.500 đồng (Một trăm hai mươi sáu tám trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 16/8/2023, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa

án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 phải trả giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế còn thiếu là 725.000 đồng x 174,9m² quy ra số tiền là 126.802.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T; bị đơn bà Phạm Thị Mười M vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa có mặt; người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 là bà Phạm Thị Mười M, chị Lê Thị Tiểu N2 do bà Phạm Thị Mười M là người đại diện hợp pháp có đơn xin xét xử vắng mặt; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 là ông Lê Văn T3, anh Lê Trường T4, chị Lê Thị Ngọc N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Theo đơn yêu cầu khởi kiện của bà T và tại phiên tòa bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà T xin được thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2 trả giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế còn thiếu là 725.000 đồng/m² x 174,9m² = 126.802.500 đồng.

[4] Phía đồng bị đơn bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 không đồng ý trả lại giá trị diện tích đất đo lại

bị thiếu, vì chuyển nhượng là căn cứ theo diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, chứ không có thỏa thuận theo diện tích thực tế vì không có đo đạc trước khi chuyển nhượng, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét kháng cáo của bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 phải trả giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế còn thiếu là $725.000 \text{ đồng} \times 174,9\text{m}^2$ quy ra số tiền là 126.802.500 đồng. Xét thấy, các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên thống nhất xác định: Vào ngày 23/4/2019 bà Lê Thị Thanh T có đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Phạm Thị Mười M đối với diện tích đất $4.656,3\text{m}^2$, thuộc thửa 52, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nhưng để cho bà Nguyễn Thị Xuân T5 đại diện ký với bà Lê Thị Thanh T “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” (Bút lục 30), ghi chung diện tích là $6.854\text{m}^2 \times 400.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 = 2.538.000.000 \text{ đồng}$, gồm thửa 427 của bà T5 và thửa 52 của bà Phạm Thị Mười M. Phần đất tại thửa 427 bà T5 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T, hiện không có tranh chấp. Thửa đất số 52 tính ra số tiền cụ thể là $4.656,3\text{m}^2 \times 400.000.000/1.000\text{m}^2 = 1.862.520.000 \text{ đồng}$. Bà Phạm Thị Mười M đã nhận đủ 1.862.520.000 đồng và cũng đã giao đất cho bà Lê Thị Thanh T. Sau đó vào ngày 17/6/2019 bà Phạm Thị Mười M và chồng là ông Lê Văn T2 có làm hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, có nội dung ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh T được toàn quyền quyết định quyền sử dụng đất tại thửa 52. Sự việc trên đã được hai bên thừa nhận, do đó xác định bà Phạm Thị Mười M và ông T2 có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 52 cho bà Lê Thị Thanh T, không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi hai bên đã hoàn tất việc giao tiền, nhận đất thì vợ chồng bà Phạm Thị Mười M, ông T2 làm hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh T quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất trên, kể cả chuyển nhượng quyền sử dụng (Bút lục 230- 232).

[5.2] Phía nguyên đơn cho rằng giá nhận chuyển nhượng đất tại thửa 52 nêu trên tính trên mét vuông (m^2), 1.000m^2 là $400.000.000 \text{ đồng} \times 4.656,3\text{m}^2 = 1.862.520.000 \text{ đồng}$. Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Minh T1 thừa nhận có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích $4.656,3\text{m}^2$ với số tiền 1.862.520.000 đồng, tuy nhiên theo bị đơn thì việc chuyển nhượng là căn cứ theo diện tích đất được cấp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, chứ không có đo đạc thực tế và nguyên đơn cũng thừa nhận các bên không có đo đạc khi chuyển nhượng.

[5.3] Theo kết quả đo đạc thửa đất số 52 (cũ), tờ bản đồ 33, tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, hiện nay thuộc các thửa: 925, chủ sử dụng là Lê Thị Hồng H1, diện tích $1000,1\text{m}^2$; thửa 926, chủ sử dụng tên Phạm Thanh T7, diện tích $1.000,1\text{m}^2$; thửa 427, chủ sử dụng tên Bùi Thị Hồng N4, diện tích $1.508,5\text{m}^2$; thửa 52, chủ sử dụng tên Bùi Thị Hồng N4, diện tích $2.481,2\text{m}^2$.

Tổng diện tích thửa 52 (cũ) là 5.989,9m². Kết quả thẩm định, giá trị thửa đất 52 (cũ) là 4.342.678.000 đồng, đơn giá 725.000 đồng/m². Tại phiên toà, các đương sự thống nhất với kết quả thẩm định, định giá. Xét thấy một phần của thửa 52 (cũ) đã được tách thành thửa số 427, diện tích 1.508,5m², theo đơn kiện bà Lê Thị Thanh T trình bày bà có nhận chuyển nhượng thửa 427 này của bà Nguyễn Thị Xuân T5 (hiện đứng tên bà Bùi Thị Hồng N4), giữa bà T5 và bà Lê Thị Thanh T hiện không có tranh chấp đối với thửa 427 này. Như vậy, thửa 52 (cũ) sau khi trừ diện tích 1.508,5m² đã được tách thửa 427 này, thì diện tích còn lại của thửa 52 khi bà Lê Thị Thanh T nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mười M 5.989,9m² - 1.508,5m² = 4.481,4m². Do vậy, diện tích thực tế có sự chênh lệch so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng. Bị đơn trình bày nguồn gốc thửa đất 52, diện tích 4.656,3m², tờ bản đồ 33, toạ lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Lâm Á vào năm 2018 và được điều chỉnh biến động cho bà Phạm Thị Mười M ngày 02/11/2018, khi nhận chuyển nhượng là chuyển nhượng hết thửa, không có đo đạc nên bị đơn không biết diện tích thực tế có thừa hay thiếu so với diện tích được cấp giấy hay không. Đến năm 2019 bà Phạm Thị Mười M chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thanh T cũng chuyển nhượng hết thửa, không có đo đạc, các bên không có thoả thuận sau khi giao đất xong, sau này nếu đo đạc lại diện tích đất thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng thì bên mua trả thêm tiền, nếu đất dư thì bên bán hoàn trả lại tiền tương ứng. Ngoài ra lời trình bày của bị đơn về việc không biết diện tích đất thực tế có đúng với diện tích cấp giấy hay không do khi nhận chuyển nhượng của ông Lâm Á là hết thửa, chứ không có đo đạc lại là có căn cứ, vì qua kết quả đo đạc thực tế, diện tích thửa 52 sau khi tách thửa 427 (phần chuyển nhượng cho bà T5) thì diện tích còn lại chỉ là 4.481,4m², chứ không phải 4.656,3m² như diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[5.4] Theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Luật Đất đai thì “*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và góp góp bằng quyền sử dụng đất*” và Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất*”; “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*” thì thấy rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mười M, ông T2 với bà Lê Thị Thanh T không có làm hợp đồng theo quy định tại Điều 500 và 502 của Bộ luật Dân sự. Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày việc các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, mà làm hợp đồng uỷ quyền để bà Lê Thị Thanh T toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất trên, kể cả chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là để không phải chi một khoản tiền thuê, phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà Lê Thị Thanh T. Sau đó thì bà Lê Thị Thanh T đã chuyển nhượng thửa đất 52 này lại cho 03 người khác với tổng diện tích là 4.030,3m², Toà án đã yêu cầu người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Thanh T cung cấp thông tin, địa chỉ cụ thể cũng như trích lục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người nêu trên, nhưng bà N không cung cấp và hiện tại thửa 52 này do 03 người khác đứng tên quyền sử dụng và qua đo đạc tổng diện tích là 4.481,4m², chứ không phải là 4.030,3m² như nguyên đơn trình bày.

[5.5] Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mười M với bà Lê Thị Thanh T là không đúng với quy định của pháp luật, không có làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi trả tiền và giao đất xong thì bên chuyển nhượng uỷ quyền cho bên nhận chuyển nhượng toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất, bao gồm cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào yêu cầu Toà án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, cũng không yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa các bên. Đồng thời, bà Lê Thị Thanh T cũng đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 52 này cho những người khác, hiện không có tranh chấp gì đối với những người nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị Thanh T, cũng như đối với những người đang quản lý sử dụng đất. Từ những nhận định trên, thấy rằng việc bà Phạm Thị Mười M, ông T2 với bà Lê Thị Thanh T thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng là căn cứ diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, không có đo đạc trước khi chuyển nhượng để xác định diện tích thực tế có đủ với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hay không, cũng không có thoả thuận sau khi nhận đất nếu đo đạc lại thiếu diện tích thì bà Phạm Thị Mười M và ông T2 sẽ trả lại tiền tương ứng với diện tích chênh lệch. Bên cạnh đó, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Xuân T5 và ông Nguyễn Ngọc D cũng trình bày: Bà T5 và bà Phạm Thị Mười M đều không biết diện tích đất chuyển nhượng đủ hay thiếu vì không có đo đạc, chuyển nhượng là toàn bộ thửa, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng, cộng diện tích trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra bao nhiêu mét vuông thì nhân lên số tiền, chứ không có đo đạc (bút lục 100). Bà Lê Thị Thanh T cho rằng khi biết diện tích thửa 52 không đủ 4.656,3m² thì có yêu cầu vợ chồng bà Phạm Thị Mười M trả lại tiền, bà Phạm Thị Mười M và ông T2 có hứa sẽ trả lại tiền đối với phần diện tích còn thiếu, nhưng phía bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn cũng không chứng minh được có việc bị đơn hứa sẽ trả lại tiền như nguyên đơn trình bày. Mặt khác, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bên bà Phạm Thị Mười M đã giao đất cho bà T xong và bà T đã giao tiền cho bà Phạm Thị Mười M. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại giá trị diện tích đất bị thiếu là 174,9m² x 725.000 đồng/m² = 126.802.500 đồng là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.6] Tại phiên tòa, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không có cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới cho Tòa án cấp phúc thẩm để xem xét đối với kháng cáo.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, y án sơ thẩm.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ: Khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai; Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh T về việc buộc bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 gồm các ông, bà: Lê Văn T3, Phạm Thị Mười M, Lê Trường T4, Lê Thị Ngọc N1, Lê Thị Tiểu N2 trả lại giá trị quyền sử dụng đất 174,9m² tại số thửa 52, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 126.802.500 đồng (Một trăm hai mươi sáu tám trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng).

2. Chi phí thẩm định, định giá là 22.950.000 đồng (Hai mươi hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T phải chịu. Bà Lê Thị Thanh T đã thực hiện xong.

3. Về án phí sơ thẩm:

3.1. Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T phải chịu 6.340.125 đồng án phí sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị Thanh T đã nộp 14.820.000 đồng

theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000268, ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Lê Thị Thanh T được nhận lại 8.479.875 đồng (Tám triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

3.2. Bị đơn bà Phạm Thị Mười M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T2 gồm các ông, bà: Lê Văn T3, Phạm Thị Mười M, Lê Trường T4, Lê Thị Ngọc N1, Lê Thị Tiểu N2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh T phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng do bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của bà T nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009657, ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Lê Thị Thanh T đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: HSVA-VP.

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

Hồ Văn Phụng