

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **62/2017/DS-PT**  
Ngày: 28/7/2017  
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 LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Nguyễn Hữu Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2017/TLDS-PT ngày 15 tháng 5 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 05/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2017/QĐ-PT ngày 25/5/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2017/QĐ-PT ngày 22/6/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2017/QĐ-PT ngày 22/6/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1968  
Địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thanh H2, sinh năm 1985  
Địa chỉ: 27 đường S, Tổ A, P.B, Tp. C, tỉnh Lâm Đồng (*văn bản ủy quyền ngày 21/6/2017*)

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn P, sinh năm 1950  
Địa chỉ: Tổ dân phố D, TT. T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đại S, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn 1, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

**\* Người kháng cáo:** nguyên đơn ông Nguyễn Đức H1.

(Bà H2, ông P có mặt; ông H1 vắng mặt, ông S có đơn xin vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2015, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn thì:*

Năm 2002 ông có làm thủ tục mua bán đất với ông Phạm Văn P một thửa ruộng ở khu đội 9 với diện tích  $2.000\text{m}^2$ , khi mua bán có làm giấy viết tay, theo đó ông P có trách nhiệm lo giấy tờ đất cho ông. Ngoài ra ông còn mua thêm  $300\text{m}^2$  đất. Như vậy, tổng diện tích đất ông mua của ông P là  $2.300\text{m}^2$ . Nay trong sổ ông P mới vào sổ cho ông là  $1.749\text{m}^2$ . Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P trả cho ông trị giá diện tích đất còn thiếu là  $551\text{m}^2$  theo giá trị hiện tại.

*Bị đơn ông P trình bày:*

Ông bán thửa ruộng có diện tích  $2.000\text{m}^2$  nguyên bờ cõi ở khu đội 9 cho ông Nguyễn Đại S từ năm 1998, thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ gì. Ông S nhận ruộng và canh tác ổn định không có ý kiến gì. Đến năm 2002 ông S bán lại thửa ruộng này cho ông H1, việc thỏa thuận giữa ông H1 và ông S như thế nào ông không biết nhưng vì đất chưa sang sổ cho ông S nên ông S và ông H1 yêu cầu ông làm sổ cho ông H1. Vì vậy, ông và ông H1 đã viết giấy tay với nhau, theo đó ông bán cho ông H1  $2.000\text{m}^2$  và có trách nhiệm làm sổ cho ông H1. Khi giao sổ cho ông H1 thì hai bên đã vào đo đạc diện tích. Trên thực tế ông đã giao đủ  $2.000\text{m}^2$  và còn dư ra  $300\text{m}^2$  thì hai bên thỏa thuận miệng ông bán cho ông H1 giá 300.000đ. Ông H1 thống nhất và không có ý kiến gì.

Đối với diện tích trong sổ chỉ có  $1.749\text{m}^2$  là do khi làm sổ thì Nhà nước trừ lộ giới. Khi mua bán giấy viết tay với ông H1 thì hai bên không thỏa thuận có trừ lộ giới và cũng không có cán bộ địa chính đến đo mốc ranh cụ thể. Nay ông H1 kiện đòi ông phải trả thêm  $551\text{m}^2$  là vô lý nên ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đại S trình bày:*

Ông mua thửa ruộng của ông P năm 1998, diện tích  $2.000\text{m}^2$ . Ông canh tác ổn định đến năm 2002 khi lúa gần gặt thì ông bán lại cho ông H1. Ông H1 trả cho ông 7.400.000đ, còn 300.000đ ông H1 giữ lại khi nào nhận sổ sẽ trả đủ. Khi bán thửa ruộng còn nguyên bờ cõi, ông cùng ông H1 đo đạc và ông H1 nhất trí không có ý kiến gì. Do ông bận công chuyện phải về Bắc và trước đó ông và ông P chưa làm thủ tục sang nhượng nên ông đã nhờ ông P làm thủ tục sang nhượng trực tiếp từ ông P qua cho ông H1. Ông được biết là năm 2003 ông H1 đã nhận được sổ đỏ và đã trả đủ tiền còn thiếu cho ông P nhưng đến nay vì đường mở rộng ông H1 thiếu đất nên lại đi kiện ông P đòi đất là hoàn toàn vô lý. Vì nếu ông H1 cho rằng mình thiếu đất thì tại sao ông không có ý kiến ngay từ lúc nhận sổ mà lại đợi đến sau này làm đường rồi mới đi kiện. Việc lúc bán chúng tôi mua bán là  $2.000\text{m}^2$  nhưng khi Nhà nước vào sổ thì chỉ vào  $1.749\text{m}^2$  đây là do Nhà nước phải trừ lộ giới, do đó ông H1 khởi kiện đòi ông P đất là hoàn toàn không đúng.

Đối với nội dung khởi kiện bổ sung của ông H1 tiếp tục đòi ông P trả thêm 300m<sup>2</sup>, về nội dung này thì do khi đo đạc có phần đất dư, ông H1 và ông P tự thỏa thuận với nhau thế nào ông không biết và không liên quan.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 05/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H1.

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

Ngày 17/4/2017 nguyên đơn ông H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa hôm nay,*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Việc mua bán diện tích 2.000m<sup>2</sup> đất giữa ông H1 và ông P là có diễn ra trên thực tế. Theo giấy sang nhượng ruộng canh tác lập ngày 30/12/2002 (BL53) thì khi mua bán hai bên không chỉ mốc ranh, họa đồ cụ thể, không thể hiện có hay không trừ diện tích lộ giới, không bắt buộc ông P phải vào sổ đủ cho ông H1 diện tích 2.000m<sup>2</sup>. Bên cạnh đó, từ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.749m<sup>2</sup> cho đến nay, ông H1 vẫn canh tác, sử dụng ổn định và không có thắc mắc gì. Đồng thời, theo trích đo hiện trạng lô đất theo thực tế sử dụng ngày 28/7/2015 (BL32) thì ông H1 sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp. Vì vậy, việc ông H1 khởi kiện yêu cầu ông P trả lại 251m<sup>2</sup> đất còn thiếu so với giấy sang nhượng là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Đối với diện tích 300m<sup>2</sup> theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/02/2017 của ông H1: Tại biên bản hòa giải ngày 17/3/2017 (BL145), ông P thừa nhận, sau khi làm xong thủ tục giấy tờ và giao sổ đỏ đứng tên ông Nguyễn Đức H1 thì hai bên có tiến hành đo đạc lại diện tích đất, ông H1 có mua thêm của ông 300m<sup>2</sup> với giá 300.000đ, đây là thỏa thuận miệng và không làm giấy tờ vì lúc đó

sổ đỏ đã làm xong. Như vậy, khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích  $2.000\text{m}^2$  thì ông P đã biết được việc Nhà nước có trừ lộ giới nhưng ông P không báo cho ông H1 và lại tiếp tục thỏa thuận bán cho ông H1 diện tích  $300\text{m}^2$  nữa là không đúng. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H1, buộc ông P hoàn trả giá trị của  $300\text{m}^2$  đất cho ông H1 là phù hợp. Theo biên bản định giá tài sản ngày 07/9/2015 của Hội đồng định giá tài sản do Phòng tài chính - kế hoạch huyện Đ chủ trì, đơn giá đất được xác định là  $24.000\text{đ}/\text{m}^2$  (BL38a). Như vậy, số tiền ông P phải hoàn trả lại cho ông H1 là  $300\text{m}^2 \times 24.000\text{đ} = 7.200.000\text{đ}$ .

[3]Việc nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng nên yêu cầu hủy án là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định cấp sơ thẩm đã hòa giải, công khai chứng cứ. Hơn nữa, do đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Từ những phân tích trên thấy rằng, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đức H1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Do sửa án nên ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H1. Sửa bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H1 đối với ông Phạm Văn P về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Phạm Đức Phụ phải trả cho ông Nguyễn Đức H1 số tiền  $7.200.000\text{đ}$  giá trị quyền sử dụng  $300\text{m}^2$  đất tranh chấp.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn P phải trả cho ông Nguyễn Đức H1 số tiền  $5.640.000\text{đ}$  chi phí giám định và  $825.000\text{đ}$  chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.*

### 3. Về án phí:

Ông Nguyễn Đức H1 phải chịu 301.200đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền 1.506.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0001826 ngày 22/4/2015; 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0004686 ngày 05/3/2017 và 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001901 ngày 19/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho ông H1 số tiền 1.804.800đ tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Phạm Đức P phải chịu 360.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh LĐ;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

**Vũ Thị Nguyệt**