TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2017/DS-PT
Ngày: 21 - 9 - 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 BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2017 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2017/QĐ-PT ngày 31/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 1, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà H1 có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 1, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Mai H2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ 18, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà H2 có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Mai H2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ 18, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 18, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Mai H2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Từ năm 2011 - 2013 ông T bà H1 có bán thức ăn gia súc cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2; ông L bà H2 thiếu tiền 135.000.000đ không có khả năng trả;

Năm 2014 hai bên thỏa thuận ông L bà H2 chuyển nhượng cho ông T bà H1 quyền sử dụng diện tích 5000m^2 đất thửa số 70, tờ bản đồ số 169, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giá 235.000.000đ, ông T bà H1 giao thêm cho ông L bà H2 100.000.000đ và đã nhận đất sử dụng ổn định. Khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên thỏa thuận khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T bà H1. Ông L bà H2 giao cho ông T bà H1 1.500.000đ làm giấy tờ.

Năm 2015 ông T bà H1 biết đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên yêu cầu ông L bà H2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên nhưng ông L bà H2 không giao giấy.

Do khi chuyển nhượng chỉ đo bằng tay nên đất chuyển nhượng sử dụng thực tế là 5.075m^2 nhiều hơn thỏa thuận 75m^2. Trên diện tích đất dư ông T bà H1 đã trồng tiêu được 02 năm.

Ông T bà H1 yêu cầu ông L bà H2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên; Ông T bà H1 đồng ý trả cho ông L bà H2 1.500.000đ tiền làm thủ tục chuyển nhượng trước đây.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 trình bày: Thống nhất nội dung của ông T bà H1 về việc thiếu nợ tiền thức ăn gia súc và chuyển nhượng đất, diện tích đất chuyển nhượng là 5000m^2, ông L bà H2 đã nhận đủ tiền và đã giao đất; Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L bà H2 có đưa cho ông T2 trưởng ấp đưa cho ông T bà H1 sang tên nhưng ông T bà H1 không sang tên nên ông L bà H2 thế chấp đất vay tiền Ngân hàng; tháng 11/2015 ông L bà H2 nhờ bà Phạm Thị Đ đáo hạn Ngân hàng vay nhưng Ngân hàng không cho vay tiếp và bà Đ giữ giấy nên chưa giao giấy cho ông T bà H1 để làm thủ tục sang tên; Nay ông L bà H2 đã lấy lại giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên ông T bà H1 đang sử dụng thực tế 5.075m^2 là đã dư 75m^2 so với thỏa thuận chuyển nhượng (khi Tòa án đo vẽ tranh chấp mới biết diện tích dư ra); Nay ông L bà H2 đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T bà H1 sang tên diện tích 5000m^2 đất chuyển nhượng, nhưng yêu cầu ông T bà H1 trả lại cho ông L bà H2 75m^2 đất và 1.500.000đ trước đây ông L bà H2 giao cho ông T bà H1 để làm thủ tục sang tên.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ trình bày: Tháng 11/2015 bà Đ đáo hạn 114.000.000đ để ông L bà H2 vay tiền Ngân hàng nhưng do đất đang tranh chấp nên Ngân hàng không cho vay tiếp và bà Đ giữ giấy chứng nhận QSD đất của ông L bà H2; tháng 12/2016 ông L bà H2 đã trả xong cho bà Đ nên bà Đ đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà H2, bà Đ không còn liên quan gì trong vụ án nữa.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 697, 699, 702 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu của ông T bà H1 đối với ông L bà H2; ông T bà H1 được quyền sử dụng 5.075m^2 đất thửa 70 ờ bản đồ 169 xã H, huyện X (trong đó có 43m^2 đã làm đường giao thông nông thôn, thực tế sử dụng 5.032m^2). Theo sơ đồ vị trí ngày 27/6/2017 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện X.

Ông L bà H2 có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 656084 đứng tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 13 tháng 9 năm 2012 cho bà H1, ông T để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Trường hợp ông L bà H2 không giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông T bà H1 để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, thì đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số BK 656084 đứng tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 13 tháng 9 năm 2012 đối với 5.075m^2 đất mà bà H1, ông T đang sử dụng để cấp giấy chứng nhận QSD đất mới cho bà H1, ông T.

Ông T bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông L bà H2 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 05/6/2017 bà H2 kháng cáo bản án sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông T và bà H1 trả lại cho bà H2 75m^2 đất và 1.500.000đ. Bà H2 sẽ giao giấy tờ đất cho ông T làm thủ tục chuyển nhượng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Ông T và bà H1 được quyền sử dụng 5.075m^2 đất thửa 70 tờ bản đồ số 169 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gồm 5.032m^2 đang sử dụng và 43m^2 mở đường giao thông nông thôn), tứ cận: Bắc giáp đất ông T1; Nam giáp đường đất; Đông giáp đất bà H2 còn lại; Tây giáp đất ông S.

(Theo sơ đồ vị trí ngày 27/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện X).

Ông T bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông L bà H2 1.500.000đ.

Chi phí tố tụng: Ông T bà H1 tự nguyện chịu toàn bộ.

Ông L bà H2 có nghĩa vụ giao cho ông T bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 656084 đứng tên ông L và bà H2 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 13 tháng 9 năm 2012 để ông T, bà H1 làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà H1 theo thỏa thuận nêu trên theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định

của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm; việc chấp hành tố tụng của những người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 phúc thẩm nhận định:

[I] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 cư trú ở huyện X, đất tranh chấp ở huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X; Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H2 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[II] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

[1] Ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng 5.075m^2 đất thửa 70 tờ bản đồ số 169, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gồm 5.032m^2 đất đang sử dụng và 43m^2 đất mở đường giao thông nông thôn), tứ cận: Bắc giáp đất ông T1; Nam giáp đường đất; Đông giáp đất bà H2 còn lại; Tây giáp đất ông S. Theo sơ đồ vị trí ngày 27/6/2017 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện X.

(Theo sơ đồ vị trí ngày 27/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện X).

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 656084 đứng tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 13 tháng 9 năm 2012 để ông T, bà H1 làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 theo thỏa thuận nêu trên theo quy định.

[2] Ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng).

[3] Chi phí đo vẽ, định giá: Ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 tự nguyện chịu toàn bộ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng). Đối với số tiền 1500.000đ ông T bà H1 có nghĩa vụ

trả cho ông L bà H2 cũng là khoản tiền theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất trong vụ án nên không tính án phí riêng.

[III] Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[IV] Từ nhận định trên, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[V] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mai H2 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng 5.075m^2 đất thửa 70 tờ bản đồ số 169, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gồm 5.032m^2 đất đang sử dụng và 43m^2 đất mở đường giao thông nông thôn), tứ cận: Bắc giáp đất ông T1; Nam giáp đường đất; Đông giáp đất bà H2 còn lại; Tây giáp đất ông S. Theo sơ đồ vị trí ngày 27/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện X.

Ông Nguyễn Văn L bà Nguyễn Thị Mai H2 có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 656084 đứng tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai H2 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 13 tháng 9 năm 2012 để ông T, bà H1 làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 theo thỏa thuận nêu trên theo quy định.

- Ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L bà Nguyễn Thị Mai H2 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Chi phí đo vẽ, định giá là 3.477.743đ: Ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 tự nguyện chịu toàn bộ.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T bà H1 đã nộp theo biên lai thu số 02348 ngày 07/7/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T bà H1 đã nộp đủ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mai H2 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H2 đã nộp theo biên lai thu số

0006823 ngày 15/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H2 đã nộp đủ.

"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, 7a, 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 21/9/2017.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.X;
- Chi cục THADS H.X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Trương Văn Tâm