TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 318/2017/DS-PT
Ngày 13 tháng 12 năm 2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Nguyễn Kim Tư

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre*:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2017/TLPT-DS, ngày 07 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2017/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2017/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Lê Thị T**, sinh năm 1968 (có mặt).

Trú tại: 105D, ấp B1, xã B2, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: **Lê Thị Kim S**, sinh năm 1960 (có mặt).

Trú tại: 28D, khu phố M, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật gia Huỳnh Văn T1 – Hội viên Hội luật gia Việt Nam, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Kim S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Lê Thị T trình bày:

Bà có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim S phần đất có diện tích 1.484,1m^2 thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 9, tọa tạc tại xã B2, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/07/2005, giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m^2, sang tất sổ nên không có đo đạc. Đến ngày 15/9/2005, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với diện tích 1.484,1m^2. Sau khi bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S mới trả tiền, trả tiền nhiều lần từ năm 2005 đến năm 2012 mới bằng tổng diện tích 1.337,5m^2. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà S thì đất của bà có bị giải tỏa làm Quốc lộ 60 không có đền bù, sau khi trừ đi khoảng 30m^2 đất bị giải tỏa thì còn lại 117,2m^2 đất thì bà S không nhận cũng không thanh toán tiếp phần tiền của diện tích đất còn lại cho bà. Bà cũng nhiều lần yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là trả tiền đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà S không thực hiện.

Ngày 04/8/2016, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/7/2005 buộc bà S phải trả lại cho bà 117,2m^2 đất mà bà S chưa trả tiền chuyển nhượng cho bà.

Ngày 14/8/2016, bà làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể bà yêu cầu bà S phải nhận 117,2m^2 đất và bà S phải trả cho bà giá trị của 117,2m^2 đất thành tiền là 175.500.000 đồng.

Tại tòa, bà cho rằng vào năm 2013 bà có khởi kiện bà S tại Tòa án nhưng bà đã rút đơn khởi kiện để hai bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng sau khi bà rút đơn khởi kiện thì bà S không thực hiện như đã thỏa thuận. Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất còn lại mà bà S chưa trả tiền chuyển nhượng là thửa 87B có diện tích 56,5m^2, với giá 1.500.000 đồng/m^2, thành tiền là 84.750.000 đồng. Nếu bà S không trả tiền thì bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà S phải trả lại cho bà 56,5m^2 đất.

Theo bị đơn Lê Thị Kim S trình bày:

Vào năm 2005, bà Lê Thị T có chuyển nhượng cho bà một phần đất có diện tích 1.484,1m^2, thửa số 87, tờ bản đồ số 9, tọa tạc tại xã B2, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Khi chuyển nhượng đất không có đo đạc xác định diện tích, tứ cận, mà hai bên tự chỉ ranh vì sang nguyên sổ của bà T. Giá chuyển nhượng là 1.500.000đồng/m^2. Đến tháng 9 năm 2005, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.484,1m^2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà và bà T tự kéo dây đo lại bằng tay thì diện tích đất chỉ có 1.238,7m^2 nên bà chỉ thanh toán cho bà T 1.858.000.000 đồng. Bà đã trả đủ tiền cho bà T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi. Bà đã vào quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và đã xây dựng tường rào xung quanh đất. Đến năm 2009, bà T nói bà T còn đất ở bờ kênh và con kênh gồm hai thửa đất 87A có diện tích 58,3m^2 và thửa đất 87B có diện

tích 47,3m^2 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã B2, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Tổng diện tích hai thửa 87A và 87B là 105,6m^2, nên bà T tiếp tục chuyển nhượng cho bà diện tích đất này cũng với giá là 1.500.000 đồng/m^2, thành tiền là 158.400.000 đồng. Bà đã trả đủ tiền cho bà T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà T đã thực hiện xong không còn ai nợ ai.

Năm 2012, bà có nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn R, sinh năm 1927, địa chỉ: 5D, khu phố 4, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre là cha chồng của bà T một phần đất có diện tích 279,5m^2 thuộc thửa 71 tờ bản đồ số 9, tọa tạc tại xã B2, thành phố B nhưng khi đo đạc lại chỉ còn 227,2m^2. Khi chuyển nhượng có ký hiệp thương ranh với các chủ đất giáp ranh trong đó có bà T ký tên. Phần đất còn lại của thửa 71 có diện tích 52,3m^2 thì ông R có làm giấy tay cho bà trọn quyền sử dụng. Diện tích đất này thuộc thửa 71 là đất của ông Đào Văn R không có liên quan gì đến bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể bà phải nhận 117,2m^2 đất và trả cho bà T giá trị của 117,2m^2 đất thành tiền là 175.500.000 đồng. Tuy nhiên, bà không biết diện tích đất tranh chấp ở thửa nào, tọa lạc ở đâu nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T và giữa bà với bà T không còn một hợp đồng chuyển nhượng nào cả.

Tại tòa, bà T yêu cầu bà phải trả cho bà T phần đất chuyển nhượng còn lại chưa thanh toán có diện tích 56,5m^2, với giá 1.500.000 đồng/m^2, thành tiền là 84.750.000 đồng và nếu bà không trả tiền thì bà T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà phải trả lại cho bà T 56,5m^2 đất thuộc một phần thửa 87 tờ bản đồ số 9, tọa tạc tại xã B2, thành phố B thì bà không đồng ý vì bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà T rồi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2017/DS-ST ngày 15/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị T đối với bị đơn Lê Thị Kim S về việc yêu cầu bà Lê Thị Kim S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Kim S phải trả cho bà Lê Thị T số tiền 84.750.000 *(tám mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn)* đồng (*có họa đồ kèm theo*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với bà Lê Thị Kim S, về việc yêu cầu bà Lê Thị Kim S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 60,7m^2 đất và phần đất diện tích 20,9m^2 của thửa 71, cùng tọa lạc tại xã B2, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, bà Lê Thị Kim S có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà

Lê Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Kim S vẫn giữ nguyên kháng cáo với nội dung theo đơn kháng cáo ngày 19/9/2017.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T là không phù hợp. Bởi lẽ, phần đất 56,5m^2 là phần đất của bà S chuyển nhượng của ông Đào Văn R vào năm 2012. Việc chuyển nhượng giữa bà T và bà S đã thực hiện xong vào năm 2009, 2012. Hai bên đã trả đủ tiền, nhận đất. Kết quả đo đạc năm 2009 và 2017, thửa 87 có diện tích chênh lệnh nhau nên có thể cho thấy phần đất 56,5m^2 nằm trong thửa 71 chứ không phải thửa 87B. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim S sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

Kiểm sát viên phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nên chưa đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của bà Lê Thị Kim S và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 56,5m^2 thuộc thửa 87B là một phần thửa số 87, tờ bản đồ số 9, tọa tạc tại xã B2, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này nằm trong tổng diện tích 1.484,1m^2 mà hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/07/2005, với giá 1.500.000 đồng/m^2. Ngày 15/9/2005, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.484,1m^2 nêu trên, phần còn lại có diện tích 56,5m^2 đang tranh chấp thì bà S chưa trả tiền chuyển nhượng.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/07/2005 được lập thành văn bản, tất cả các bên ký kết một cách tự nguyện, hợp pháp và được công chứng, các bên đều thừa nhận, đã làm thủ tục sang tên và bà Lê Thị Kim S đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2005.

Bà T yêu cầu bà Lê Thị Kim S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2005 đối với diện tích 56,5m^2 đất. Nếu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhận 56,5m^2 đất thì bà S phải trả cho bà T giá trị của 56,5m^2 đất chưa thanh toán tiền với giá như lúc chuyển nhượng vào năm 2005 là 1.500.000 đồng/m^2. Nếu bà S không trả tiền thì bà T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà S phải trả lại cho bà T 56,5m^2 đất. Vì bà T cho rằng bà S chỉ trả tiền chuyển nhượng cho bà T với diện tích 1.333,3m^2, còn lại 56,5m^2 đất chưa trả tiền.

Bà S thì cho rằng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà T, bà S nhận chuyển nhượng đất của bà T gồm hai lần như sau: Lần thứ nhất vào năm 2005 với diện tích 1.238,7m^2, với giá 1.500.000 đồng/m^2 và bà S đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; lần 2 vào năm 2009 khi bà S ủy quyền cho bà T tranh chấp đất với ông Đào Văn R được 105,6 m^2 đất thì bà T mới chuyển nhượng tiếp cho bà S, bà S cũng trả đủ tiền cho bà T.

Ngoài ra, bà S còn cho rằng khi chuyển nhượng là sang nguyên sổ, bà S không biết diện tích ghi trong sổ đỏ là bao nhiêu, chỉ nghe bà T nói khoảng 1.300m^2. Đến khi nhận được sổ đỏ thì bà mới biết diện tích là 1.484,1m^2, bà thấy nhiều và sợ phải đóng thuế nhiều, nhưng bà T nói không có đóng thuế, do đó bà S để luôn không điều chỉnh lại sổ đỏ.

[3] Xét thấy: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, lời khai của bà T, bà S và trong quá trình giải quyết vụ án, cả hai bên đều thừa nhận giữa bà T và bà S chỉ có lập một hợp đồng chuyển nhượng duy nhất vào ngày 04/7/2005, được Ủy ban nhân dân xã B2 xác nhận vào ngày 13/7/2005, diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.484,1m^2, bản tự khai của bà S cũng ghi diện tích chuyển nhượng là 1.484,1m^2, giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 1.500.000 đồng/m^2 và không có đo đạc, ký hiệp thương ranh với các chủ đất giáp ranh mà sang nguyên sổ. Đến ngày 15/9/2005, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với diện tích 1.484,1m^2.

Bà T cho rằng diện tích bà T chuyển nhượng theo giấy là 1.484.1m^2. Trước khi chuyển nhượng cho bà S thì đất của bà T bị giải tỏa không đền bù hai lần với diện tích 45,9m^2, trừ đi phần giải tỏa thì còn lại là 1.438,2m^2, bà S chỉ trả tiền cho bà T với diện tích 1.333,3m^2 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Còn bà S thì thừa nhận đã trả tiền cho bà cho bà T với diện tích 1.344,3m^2. Do cả bà T và bà S đều thừa nhận việc trả tiền hai bên không có làm biên nhận, nên chấp nhận việc bà S đã trả tiền cho bà T trên diện tích 1.344,3m^2.

Theo kết quả đo đạc thực tế mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì tổng diện tích mà bà S chuyển nhượng của bà T được là 1.404.5m^2 gồm các thửa sau:

+ Thửa 87 là 1.240,1m^2, hai bên thống nhất bà S đã xây dựng nhà hết phần diện tích này;

+ Thửa 87A là 107,9m^2, hai bên thống nhất đây là phần mương mà bà S đã xây đà tường bao quanh và bơm cát lắp mương;

+ Thửa 87B là 56,5m^2, phần diện tích này bà S đã xây đà thấp bao quanh.

Như vậy, diện tích đất đo đạc thực tế là 1.404.5m^2 - 1.344,3 m^2 (diện tích bà S thừa nhận đã trả tiền cho bà T) = 60,2m^2. Đây là diện tích đất mà bà S chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T chỉ yêu cầu bà S phải trả tiền cho diện tích là 56,5m^2 với giá 1.500.000 đồng nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy, lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà Lê Thị Kim S phải trả cho bà Lê Thị T số tiền 84.750.000 *(tám mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn)* đồng là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Lê Thị Kim S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Lê Thị Kim S phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 126/2017/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 697, Điều 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 25, Điều 131, khoản 1 Điều 217, Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị T đối với bị đơn Lê Thị Kim S về việc yêu cầu bà Lê Thị Kim S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Kim S phải trả cho bà Lê Thị T số tiền 84.750.000 *(tám mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn)* đồng (*có họa đồ kèm theo*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với bà Lê Thị Kim S, về việc yêu cầu bà Lê Thị Kim S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đối với diện tích 60,7m^2 đất và phần đất diện tích 20,9m^2 của thửa 71, cùng tọa lạc tại xã B2, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền trên chưa được thi hành thì hàng tháng bà S phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả xong nợ.

Chi phí thu thập chứng cứ là 1.767.000 (*một triệu, bảy trăm sáu mươi bảy ngàn*) đồng bà Lê Thị T đã tạm nộp xong. Bà Lê Thị Kim S phải trả lại cho bà Lê Thị T số tiền 1.767.000 (*một triệu, bảy trăm sáu mươi bảy ngàn*) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (*hai trăm ngàn*) đồng bà Lê Thị Kim S phải nộp.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng *(hai trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0000108 ngày 03/10/2016.

Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim S phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011391 ngày 19/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà S đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
-TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương