TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 389/2020/DS-PT
Ngày: 30 - 12 - 2020
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 ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Thành Biên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/10/2020 và 30/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2020/TLPT-DS ngày 17/02/2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 257/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Pn Văn N, sinh năm 1962;

2. Nguyễn Thị H, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Tràm Chim, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà H là: Ông Vũ Tuấn Anh, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 103, đường Chi Lăng, Phường 3, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2020).

- *Bị đơn*: Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Tràm Chim, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Lê Văn T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp K8, xã Phú Đức, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Lê Văn P, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Tràm Chim, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Pn Văn N và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 15/05/2018 vợ cH ông bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng H1 diện tích đất 6.800m^2, thuộc các thửa 1267, 2068, 2069, cùng tờ bản đồ số 05, tại xã Phú Đức, huyện T với số tiền 1.000.000.000đ, tiền thuế chia đôi mỗi bên chịu một nửa. Phía vợ cH ông bà đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà H1 xong. Bà H1 đã trả cho vợ cH ông bà số tiền 900.000.000đ, còn lại 100.000.000đ đến nay chưa trả. Vì vậy, ông bà yêu cầu bà H1 trả số tiền còn lại cho ông bà, không yêu cầu tính lãi. Đối với tiền chi phí đo đạc chia đôi với bà H1, ông bà chịu một nửa.

- Bị đơn bà Nguyễn Hoàng H1 trình bày:

Thừa nhận ngày 15/05/2018 bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên đối với vợ cH ông N, bà H với số tiền 1.000.000.000đ, tiền thuế hai bên chia đôi, đến nay phía vợ cH ông N, bà H đã thực hiện chuyển quyền sang tên cho bà xong. Bà đã giao cho vợ cH ông N, bà H tổng số tiền 900.000.000đ. Số tiền còn lại đến nay chưa giao cho vợ cH ông N lý do ông N, bà H không giao đủ diện tích theo thỏa thuận ban đầu. Do đó, bà đồng ý trả tiếp số tiền còn lại tương đương với diện tích đất bà đã nhận từ vợ cH ông N, bà H. Bà đồng ý chia đôi chi phí đo đạc với ông N, mỗi bên chịu ½.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn P trình bày:

Ông là cH bà H1, ông thống nhất với ý kiến của bà H1, không có ý kiến gì thêm.

+ Ông Lê Văn T trình bày:

Ông và bà H1 đã thỏa thuận xong không có tranh chấp, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Pn Văn N, bà Nguyễn Thị H đối với bà Nguyễn Hoàng H1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Pn Văn N, bà Nguyễn Thị H đối với bà Nguyễn Hoàng H1.

3. Bà Nguyễn Hoàng H1 được sử dụng phần đất có tổng diện tích 6.428,5m^2 tại các thửa 1267, 2068, 2069, cùng tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Phú Đức, huyện T do bà H1 đứng tên.

Vị trí cụ thể như sau:

Thửa 1267:

- Hướng Đông: Giáp tỉnh lộ 843 đo từ mốc số 27 đến mốc số 28 trên sơ đồ đo đạc), có chiều dài 15m.

- Hướng Bắc: Giáp đất bà H1 mua của ông Lê Văn T (từ mốc 24 đến mốc 27) có chiều dài 22,43m.

- Hướng Nam: Giáp đất ông Huỳnh Ngọc Lành thửa 1160 đo từ mốc 28 đến mốc 29 có chiều dài là 21,5m

- Hướng Tây: Giáp thửa 2068 đo từ mốc số 24 đến mốc số 29 có chiều dài 14,3m.

Diện tích qua đo đạc thực tế là 322,5m^2.

Thửa 2068:

- Hướng Đông: Giáp thửa 1267 (đo từ mốc số 29 đến mốc số 24 trên sơ đồ đo đạc) có chiều dài 14,3m. Giáp đất ông Lê Văn T, bà Trần Thị Duyên, bà Nguyễn Thị H Nhung đo từ mốc 19 đến mốc 23 có chiều dài là 24,35m.

- Hướng Bắc: Giáp đất bà H1 mua đất ông T đo từ mốc 23 đến mốc 24 có chiều dài là 39,22m. Giáp ông Lê Văn Bi đo từ mốc 19 đến mốc 33 có chiều dài 37,87m.

- Hướng Nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn Lành (thửa 1160, thửa 919) đo từ mốc 29 đến mốc 30 có chiều dài là 77,68m

- Hướng Tây: Giáp đường nước đo từ mốc số 30 đến mốc số 33 có chiều dài 37,87m.

Diện tích qua đo đạc thực tế là 1.970m^2.

Thửa 2069:

- Hướng Đông: Giáp đường nước đo từ mốc số 31 đến mốc số 32 trên sơ đồ đo đạc, có chiều dài là 38,47m.

- Hướng Bắc: Giáp đất ông Lê Văn Bi (thửa 1102) đo từ mốc 32 đến mốc 9 có chiều dài là 105,57m.

- Hướng Nam: Giáp đất bà Nguyễn Thị Hương (thửa 1106) đo từ mốc số 8 đến mốc số 31 có chiều dài là 105.51m

- Hướng Tây: Giáp Vườn quốc gia Tràm Chim đo từ mốc số 8 đến mốc số 9 có chiều dài 39,22m.

Diện tích qua đo đạc thực tế là 4.136m^2.

(Có sơ đồ và biên bản đo đạc ngày 05/08/2019 và ngày 23/12/2019 kèm theo).

2. Buộc bà Nguyễn Hoàng H1 có trách nhiệm giao cho ông Pn Văn N, bà Nguyễn Thị H số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 38.989.000đ (Ba mươi tám triệu chín trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/12/2019 bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà H1 trả cho bà số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 94.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết của vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Hoàng H1 đồng ý trả giá trị 37,5m^2 đất lộ giới. Sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung trừ 37,5m^2 đất lộ giới ra, chỉ công nhận cho bà H1 được sử dụng 6.391m^2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/5/2018 giữa ông Pn Văn N và bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Hoàng H1, được hai bên thừa nhận. Theo đó, tổng diện tích chuyển nhượng là 6.800m^2 giá 1.000.000.000đ. Bà H1 đã trả cho ông N và bà H 900.000.000đ, số còn lại 100.000.000đ bà H1 sẽ trả khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và xác định ranh đất xong. Ông N, bà H cho rằng đã giao đất cho bà H1 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H1 đứng tên 6.809m^2, nên yêu cầu bà H1 trả cho ông bà số tiền còn lại 100.000.000đ – 6.000.000đ (tiền thuế chuyển QSDĐ) = 94.000.000đ. Bà H1 không đồng ý mà cho rằng ông N, bà H giao không đủ diện tích theo thỏa thuận nên chỉ đồng ý trả cho ông N, bà H số tiền còn lại tương ứng với diện tích đất thực tế mà bà được sử dụng.

[2] Xét thấy, khi các đương sự làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển nhượng hết thửa, nên cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc diện tích thực tế chuyển nhượng. Do đó, không đủ căn cứ để xác định ông N, bà H đã giao đủ diện tích cho bà H1 theo thỏa thuận. Mặt khác, căn cứ vào Sơ đồ đo đạc ngày 06/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 6.428,5m^2, trong đó có 37,5m^2 đất tiếp giáp tỉnh lộ 843, thuộc thửa 1267. Theo Công văn số: 1121/UBND-NC ngày 19/8/202020 của UBND huyện T thì vị trí cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 1267, tờ bản đồ số 5 tính từ tim lộ ra mỗi bên là 7,5m. Như vậy, đối chiếu với Sơ đồ đo đạc nêu trên thì 37,5m^2 đất nêu trên

thuộc lộ giới do Nhà nước quản lý. Do đó, diện tích đất chuyển nhượng ông N, bà H đã giao cho bà H1 được quyền sử dụng chỉ có 6.428,5m^2 – 37,5m^2 = 6.391m^2. Ngoài ra, ông N, bà H cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 đồng ý trả giá trị 37,5m^2 đất thuộc lộ giới cho ông N và bà H theo giá chuyển nhượng 147.000đ/m^2. Xét thấy, đây là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền mà bà H1 phải trả cho ông N và bà H là (6.391m^2 + 37,5m^2) x 147.000đ/m^2 - 6.000.000đ (tiền thuế chuyển QSDĐ) = 938.989.000đ. Bà H1 đã trả cho ông N, bà H 900.000.000đ. Do đó, bà H1 phải trả tiếp cho ông N và bà H số tiền còn lại là 938.989.000đ - 900.000.000đ = 38.989.000đ.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử cho bà H1 được sử dụng 6.428,5m^2 thuộc các thửa 1267, 2068 và 2069 cùng tờ bản đồ số 5, tại xã Phú Đức huyện T trong đó có 37,5m^2 đất thuộc phạm vi lộ giới do Nhà nước quản lý là chưa phù hợp nên sửa Bản án sơ thẩm về phần này.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa một phần Bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Do sửa Bản án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 203 Luật đất đai; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Pn Văn N và bà Nguyễn Thị H.

4. Bà Nguyễn Hoàng H1 có nghĩa vụ trả cho ông Pn Văn N và bà Nguyễn Thị H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 38.989.000đ (Ba mươi tám triệu chín trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Bà Nguyễn Hoàng H1 được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích là 6.391m^2, thuộc các thửa 1267, 2068 và 2069, cùng tờ bản đồ số 05, do bà Nguyễn Hoàng H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Phú Đức, huyện T, tỉnh đồng Tháp.

Vị trí cụ thể như sau:

- Thửa 1267: Diện tích 285m^2 trong phạm vi các mốc 26, 1, 29, 24, 26.

- Thửa 2068: Diện tích 1.970m^2 trong phạm vi các mốc 24, 29, 3, 4, 5, 30, 33, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

- Thửa 2069: Diện tích 4.136m^2 trong phạm vi các mốc 32, 31, 6, 7, 8, 9, 10, 32.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng bổ sung ngày 01/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Bà Nguyễn Hoàng H1 được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

- Ông Pn Văn N và bà Nguyễn Thị H liên đới chịu 2.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005516 ngày 11/03/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông N và bà H còn phải nộp tiếp số tiền còn lại là 2.450.000đ.

- Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005787 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Hoàng H1 chịu 1.949.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Ông Pn Văn N và bà Nguyễn Thị H liên đới chịu 8.645.000đ (Ông N và bà H đã nộp xong).

- Bà Nguyễn Hoàng H1 chịu 8.645.000đ. Do ông N và bà H đã tạm ứng trước nên bà H1 phải trả lại cho ông N và bà H 8.645.000đ.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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 Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt