TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 262/2022/DS-PT Ngày 27 - 10 - 2022 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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Hải**

Bà **Võ Bích Hải**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Vũ Đương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân quận N.K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Đặng TV.**, sinh năm 1981

Địa chỉ: 45/1, NVS, phường T.A, quận N.K, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: 121 NVC, phường AH, quận N.K, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*:

1. Ông **Bùi VN.**, sinh năm 1959

2. Bà **Trần Thị MH.**, sinh năm 1949

Địa chỉ: 2/34A đường C., phường CK, quận N.K, thành phố Cần Thơ.

(các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2019 cũng như trong quá trình giải*

quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2013, giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện chuyển nhượng QSDĐ với nhau nhưng vì cho rằng bị đơn giao không đủ diện tích nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 6,3m^2 và bức tường có trên đất, bức tường trên đất có sẵn khi nguyên đơn mua đất của vợ chồng bị đơn. Cụ thể là từ bức tường nhà của nguyên đơn trở về phía sau, khi giao kết hợp đồng thì nguyên đơn là người giao tiền, khi mua đất hai bên không đo đạc lại do đất không được vuông vứt và do ông V. tin tưởng phía bị đơn, diện tích khi mua là 205,6m^2. Đến khi làm giấy thì địa chính báo là phải lấy thêm vô 1,5m nữa để làm lề đường và phải làm lại hợp đồng, khi đó mất 6m^2 đất còn lại là 199,6m^2 nhưng ông V. vẫn bỏ qua không đòi tiền lại. Vài năm sau khi ông V. muốn lên đất thổ cư thêm khi đo đạc thì phát hiện thiếu thêm 6,3m^2 nữa. Nay ông V. yêu cầu bị đơn trả lại đất không đồng ý nhận giá trị, nếu trả giá trị thì phải tính giá đất theo giá thị trường hiện nay.

- *Bị đơn trình bày rằng:*

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bức tường là do phía bị đơn xây dựng sẵn và chỉ chuyển nhượng phần đất từ bức tường trở về phía trước (không tính bức tường), bị đơn chuyển nhượng là chuyển nhượng nhà kèm theo đất chứ không biết diện tích đất cụ thể là bao nhiêu, không tính theo m^2. Khi chuyển nhượng, phía bị đơn giao kết với vợ ông V. là bà MH. chứ không hề biết ông V., bà MH. là người giao kết và là người đưa cọc. Khi ra phường ký hợp đồng thì phường có yêu cầu trừ đi 2m để làm lề đường, 2m đó khi nào nhà nước lấy thì đền bù cho ông V. chứ bị đơn không lấy. Phía ông VN. với bà MH. không bán thiếu cho ông V. nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V..

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận N.K đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 116/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân quận N.K đã tuyên như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng TV. khởi kiện yêu cầu bị đơn Bùi VN. và Trần Thị MH. tiếp tục giao thêm phần đất 6,3m^2 từ bức tường (ranh giới giữa nhà nguyên đơn với bị đơn) trở về phía sau và yêu cầu tòa án công nhận phần bức tường cho nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày trong đơn kháng cáo, yêu cầu bị đơn trả 6,3m^2 đất tại vị trí tiếp giáp phía sau đất của nguyên đơn tính từ đường NVC nhìn vào, chiều ngang khoản 4,55m kéo qua đất của bị đơn khoản 1,4m và công nhận bức tường là của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông VN.,

bà MH. không giao thiếu đất cho nguyên đơn. Khi chuyển nhượng thì thỏa thuận bức tường là ranh giới giữa 2 nhà và bức tường thuộc về bị đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Ngày 21/10/2013, nguyên đơn ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa đất 464, diện tích 205,60m^2, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng); ngày 17/01/2014, hai bên ký phụ lục hợp đồng, điều chỉnh diện tích chuyển nhượng là 199,6m^2; ngày 24/02/2014, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 199,6m^2 (đất ở đô thị 105,45, đất trồng cây lâu năm 94,15); diện tích đo đạc thực tế 191,7m^2, giảm 7,9m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận khi chuyển nhượng có xác định các mốc giới và xây ranh nhưng không có đo đạc mà thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thửa đất, bức tường do bị đơn xây dựng, bị đơn chỉ ranh là vách tường ngăn cách. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự: *"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"*. Khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai cũng quy định: *"Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ"*. Mặc dù diện tích đất sử dụng thực tế của nguyên đơn giảm so với diện tích được cấp giấy chứng nhận, nhưng ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đã tồn tại trên thực địa, ranh giới này cũng được nguyên đơn xác định, đồng nghĩa với việc thừa nhận diện tích chuyển nhượng tính từ bức tường trở về phần đất của nguyên đơn. Điều này thể hiện rõ tại phiên tòa sơ thẩm ngày 07/8/2018, nguyên đơn trình bày: *"khi đo đạc chuyển thổ cư thì phát hiện diện tích bị thiếu (chiều ngang 4m chiều dài 4,5m). Khi phát hiện bị thiếu tôi yêu cầu bà MH. bán cho tôi nhưng bà MH. không chịu",* tức nguyên đơn thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn, nên nguyên đơn mới yêu cầu bị đơn tiếp tục chuyển nhượng. Mặt khác, thời điểm chuyển nhượng và giao nhận đất, các bên không tiến hành đo đạc thực tế mà có sự xác định ranh giới giữa hai bên, ranh giới này hiện không thay đổi. Ngoài ra, giao dịch giữa các bên đã thực hiện xong, nguyên đơn đồng ý nhận diện tích đất tính từ bức tường. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 116/2022/DSST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân quận N.K, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao đủ phần diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn*: Thấy rằng, giữa nguyên đơn với bị đơn có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 2/34A đường Cách Mạng Tháng 8, phường CK, quận N.K, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01627 do UBND quận N.K cấp ngày 26/7/2011 cho ông VN., bà MH. có diện tích 205,6m^2, thửa 464, tờ bản đồ 34. Tuy nhiên, ngày 17/01/2014 các bên đã ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh giảm diện tích chuyển nhượng còn 199,6m^2 và phía nguyên đơn đã được UBND quận N.K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2014 với diện tích 199,6m^2. Sau khi chuyển nhượng, bị đơn đã thực hiện việc giao đất cho nguyên đơn và nguyên đơn sử dụng nhà và đất từ năm 2014 cho đến nay. Xét thấy, tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn hết thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bị đơn và bị đơn chỉ ranh đất chuyển nhượng cho nguyên đơn từ bức tường phía sau giáp nhà bị đơn trở ra phía trước đường NVC. Tuy nhiên, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, các bên không tiến hành đo đạc thực tế mà có sự xác định ranh giới giữa hai bên, ranh giới này hiện không thay đổi. Xét về căn cứ pháp lý, tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự quy định *"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"* và tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai cũng quy định: *"Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ".* Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được thực hiện xong, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và bị đơn đã giao nhà và đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2014 và ranh giới đất giữa các bất động sản liền kề đã được xác định theo thỏa thuận nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng TV..

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng TV. khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Bùi VN. và bà Trần Thị MH. tiếp tục giao thêm phần đất 6,3m^2 từ bức tường (ranh giới giữa nhà nguyên đơn với bị đơn) trở về phía sau và yêu cầu tòa án công nhận phần bức tường cho nguyên đơn.

2. Các vấn đề khác:

- Về chi phí đo đạc: 5.508.000 đồng nguyên đơn chịu, nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong.

- Chi phí thẩm định giá thị trường 10.000.000 đồng nguyên đơn chịu, nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 1.890.000 đồng tạm ứng án phí nguyên đơn được nhận lại 1.590.000 đồng theo Biên lai thu số 002236 ngày 10/01/2020.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000814 ngày 21/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.K, thành phố Cần Thơ thành án phí.

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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận N.K;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Tuyết Mai