

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **90/2023/DS-PT**

Ngày: 12-5-2023

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 NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Đỗ Minh Nhựt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Linh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 218/2023/QĐ-PT ngày 17/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lưu Thị Thu H** – sinh năm 1969

Địa chỉ: Số nhà 537B, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đào Kim B** – sinh năm 1981 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2020), Vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 53/1/28, đường T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Trọng H** – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH N, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số nhà 53/1/28, đường T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Thế A** – sinh năm 1982 và bà **Phạm Giao C** – sinh năm 1982 (Bà C ủy quyền cho ông A theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020)

Địa chỉ: Số 2386, ấp P xã P, huyện T, Đồng Nai.

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

1/ Bà **Lê Thị Thanh T1** – sinh năm 1955

Địa chỉ: Khu 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông **Trần Văn T** – sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông **Nguyễn Minh H1** – sinh năm 1984 và bà **Nguyễn Minh T2** – sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H và ông H có mặt; ông B, ông A, Bà C vắng mặt; bà T1, ông Trung, ông H, bà T2 có đơn giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/7/2019, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 11/9/2019 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Lưu Thị Thu H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Kim B trình bày:

Bà H có nhận chuyển nhượng của ông A và Bà C đối với diện tích đất khoảng 1,3ha (không xác định chính xác diện tích mà chỉ khoảng tương ứng 13.000m²) thuộc các thửa 39 và 59, tờ bản đồ 01 thị trấn T theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng)/01 ha, tương ứng 1,3ha là 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) và 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) làm giấy tờ tách thửa, sang tên do ông A có trách nhiệm làm thủ tục, hạn đến ngày 31/12/2013 thì ông A phải giao giấy chứng nhận đã sang tên cho Bà H.

Do ông A, Bà C thực hiện thủ tục quá lâu nên Bà H có hỗ trợ liên hệ làm thủ tục, ký hợp đồng đo đạc, cho đến năm 2017 thì ông A, Bà C mới làm xong thủ tục tách thửa, sang tên cho Bà H.

Quá trình tách thửa, sang tên: thửa 39 cấp đổi thành thửa 179 (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 cho bị đơn Nguyễn Thế A và Phạm Giao C), còn thửa 59 cấp đổi thành thửa 180 (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 cho bị đơn Nguyễn Thế A và Phạm Giao C). Việc thực hiện thủ tục tách thửa, bà thấy có đo đạc đúng hiện trạng theo thửa 179 và việc ông A, Bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Ông A và Bà C đã chuyển nhượng cho Bà H theo Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 đối với quyền sử dụng diện tích đất 12.461m² tại thửa 179 tờ bản đồ số 01 thị trấn T có công chứng. Ngày 31/01/2018, đã chỉnh lý biến động tại trang 3 quyền sử dụng đất cho cho Bà H. Như vậy, ông A đã giao thiếu cho bà diện tích là 13.000m² - 12.461m² = 539m².

Hai ngày sau khi chuyển nhượng theo “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 thì Bà H quản lý, sử dụng đối với thửa đất 179 tờ bản đồ số 01 thị trấn T và đã xây dựng hàng rào xung quanh diện tích 12.461m² mà ông A giao đất; đối với diện tích giáp ranh thửa 179 và thửa 180 cũng có hàng rào (cọc bê tông, rào lưới B40, phía trên giăng kẽm gai) do bà xây dựng. Tuy nhiên, do bà thấy ông A còn thiếu diện tích 539m² đất chưa giao đủ cho bà theo “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 nên Bà H khởi kiện yêu cầu là buộc ông A và Bà C giao diện tích 539m² đất còn thiếu tại thửa 39 và 59 tờ bản đồ 01 thị trấn T theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 giữa các bên bà Lưu Thị Thu H và ông Nguyễn Thế A, bà Phạm Giao C.

Quá trình giải quyết vụ án, Bà H đã chuyển nhượng thửa 179 cho bà Lê Thị Thanh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018.

Bà H đồng ý theo Trích đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 159/2021 ngày 27/02/2021 và Trích đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính (bổ sung) số 79/2022 ngày 28/4/2022 của công ty TNHH TM đo đạc xây dựng Thái Dương, nhưng bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà H đồng ý đối với tài sản và giá trị tài sản (quyền sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp) theo Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 02/6/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Chi phí tiền hành đo đạc 8.551.130đ (theo Trích đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 19/2020 ngày 27/02/2020 bà không xác định được ranh mốc tranh chấp trên thửa đất 179 nên đề nghị đo đạc lại) Bà H tự nguyện chịu; chi phí tiền hành đo đạc 3.879.535đ (theo Trích đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 159/2021 ngày 27/02/2021) và chi phí giá tài sản 13.000.000đ tổng cộng là 16.879.535đ, Bà H yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Phạm Giao C (do ông A là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông A và Bà C có quyền sử dụng đối với các thửa đất gồm thửa 39 tờ 01 bản đồ địa chính thị trấn T (có nguồn gốc nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/3/2012), thửa 59 tờ 01 bản đồ địa chính thị trấn T (có nguồn gốc nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2006; đăng ký biến động chủ sử dụng mới cho bị đơn Nguyễn Thế A ngày 04/4/2007).

Ông A và Bà C có chuyển nhượng cho Bà H đối với diện tích đất khoảng 1,3ha (không xác định chính xác cụ thể diện tích mà chỉ khoảng tương ứng 13.000m²) thuộc các thửa 39 và 59, tờ bản đồ 01 thị trấn T theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ (Tám trăm

triệu đồng)/01 ha, tương ứng 1,3ha là 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) và 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) làm giấy tờ tách thửa, sang tên do ông A có trách nhiệm làm thủ tục, hẹn đến ngày 31/12/2013 thì ông A phải giao giấy chứng nhận đã sang tên cho Bà H. Thời điểm ông A viết giấy thì chưa đo đạc, cũng không có chỉ ranh mốc rõ ràng cụ thể là nằm ở vị trí như thế nào, là trọn thửa 39 hay trọn thửa 59 hay một phần thửa 39, thửa 59 hoặc cả hai thửa 39 và thửa 59, mà chỉ là “khoảng” 1,3ha.

Tuy nhiên, do thấy việc thủ tục hành chính sang tên, tách thửa lâu nên Bà H có hỗ trợ ông A, Bà C làm thủ tục. Đến năm 2017 thì ông A, Bà C mới làm xong thủ tục tách thửa, sang tên cho Bà H.

Quá trình tách thửa, sang tên thửa 39 cấp đổi thành thửa 179 (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 cho bị đơn), còn thửa 59 cấp đổi thành thửa 180 (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 cho bị đơn). Ông A và Bà C đã chuyển nhượng cho Bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 đối với quyền sử dụng diện tích đất 12.461m² tại thửa 179 tờ bản đồ số 01 thị trấn T có công chứng. Ngày 31/01/2018 đã chỉnh lý biến động tại trang 3 quyền sử dụng đất cho Bà H.

Sau khi chuyển nhượng xong thì Bà H quản lý, sử dụng đối với thửa đất 179 tờ bản đồ số 01 thị trấn T và đã xây dựng hàng rào xung quanh diện tích 12.461m² mà ông A giao đất; đối với diện tích giáp ranh thửa 179 và thửa 180 cũng có hàng rào (cọc bê tông, rào lưới B40, phía trên giăng kẽm gai) do bà xây dựng. Bà H cho rằng ông A còn thiếu diện tích 539m² đất chưa giao đủ cho Bà H theo “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 nên xảy ra tranh chấp.

Bà H khởi kiện yêu cầu là buộc ông A và Bà C giao diện tích 539m² đất còn thiếu tại thửa 39 và 59 tờ bản đồ 01 thị trấn T theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 giữa các bên Bà H và ông A, Bà C thì ông bà không đồng ý vì ông bà đã thực hiện xong việc tách thửa, sang tên theo “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 và thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn; ông bà đã chuyển nhượng và giao đủ đất thực tế cho Bà H (Bà H đã thừa nhận, chỉ ranh, nhận đất thửa 179 và làm hàng rào) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017.

Đối với văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 là “khoảng” 1,3 ha nên yêu cầu giao đủ diện tích đất “1,3 ha” là vô lý; ông bà đã thực hiện thủ tục hành chính cấp đổi thửa 39 thành thửa 179 và đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 cho Bà H, như vậy Bà H đã hiểu và đồng ý diện tích thực tế chuyển nhượng thửa 179 là 12.461m² (Bà H chỉ ranh, làm hàng rào, nhận đất từ khi viết “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 và bà chấp nhận việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017). Do đó, Bà H không yêu cầu và cũng không dám yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 vì không có căn cứ.

Đối với thửa 180, ông A và Bà C có nhập, tách thửa như sau: Thửa 180 nhập với một phần thửa 297 thành thửa mới là 298 tờ bản đồ 01 thị trấn T. Tiếp theo, thửa 298 tách thành 03 thửa gồm có thửa 308 (đã chuyển nhượng cho ông

Trần Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2020; đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T ngày 07/01/2021), thửa 309 (đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Minh T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2020; đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T2 ngày 07/01/2021) và thửa 310 (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ngày 07/01/2021).

Ông bà cũng được biết Bà H đã chuyển nhượng thửa 179 (mà ông bà đã chuyển nhượng cho Bà H) cho bà Lê Thị Thanh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018.

Đối với Trích đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 159/2021 ngày 27/02/2021 của công ty TNHH TM đo đạc xây dựng Thái Dương thì diện tích đất tranh chấp xác định giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) là do Bà H xác định chỉ dẫn diện tích đất tranh chấp là 475,9m² chứ ông bà không có chỉ ranh (bản vẽ ghi nội dung ông A chỉ ranh phần tranh chấp là không đúng). Đối với phần ranh mốc (1,2) thì Bà H đã làm hàng ranh là 49,65m (làm tròn theo Chứng thư thẩm định giá 50m) từ ngay sau khi viết “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013; chính bản thân Bà H đã chỉ ranh giới, chỉ vị trí cắm 10 cọc bê tông và kéo lưới B40, trên có kẽm gai (hiện nay hàng rào này vẫn còn đang sử dụng); ranh mốc hàng rào này giữa thửa 179 và 180 (sau đó đổi thành thửa 298 và chuyển đổi tách thửa tiếp thành thửa 310 hiện nay) từ năm 2013 cho đến khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 thì Bà H sử dụng ổn định cho đến nay không có thay đổi hiện trạng gì. Bà H có xây nhà và cư trú, sinh sống và quản lý trực tiếp diện tích đất đã chuyển nhượng nên biết rõ đất của mình được chuyển nhượng là thửa 179 có diện tích và tứ cận như thế nào từ khi nhận chuyển nhượng.

Đối với tài sản và giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 02/6/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến thì ông bà đồng ý và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo “Đơn đề nghị áp dụng thời hiệu” ngày 23/8/2022, ông A trình bày: “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 tính cho đến ngày Bà H làm đơn khởi kiện ngày 19/7/2019 (nộp đơn ngày 25/7/2019) thì đã hết thời hiệu khởi kiện là 03 (Ba) năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015. Việc ông bà có thỏa thuận lại theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 và đã làm xong thủ tục hành chính cấp giấy cho Bà H đây chỉ là thủ tục hành chính chứ không phải thỏa thuận mới. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/12/2017 cho ông bà thể hiện đã chỉnh lý biến động tại trang 3 cho cho Bà H ngày 31/01/2018. Bà H không có quyền khởi kiện do hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án do hết thời hiệu khởi kiện hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 trình bày:

Bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.461m² thuộc thửa 179, tờ 01 thị trấn T của bà Lưu Thị Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà ngày 05/9/2018. Sau đó, bà được nhận quản

lý, sử dụng đủ diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng và theo giấy chứng nhận được cấp. Bà không chứng kiến, không liên quan việc thỏa thuận, ký kết và tranh chấp giữa các bên đương sự nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với bản vẽ và tài sản, giá trị tài sản tranh chấp thì bà đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày:

Ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 308, tờ 01 thị trấn T của ông Nguyễn Thế A và bà Phạm Giao C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2020 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông ngày 07/01/2021.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với bản vẽ và tài sản, giá trị tài sản tranh chấp thì ông đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Minh T2 trình bày:

Ông H, bà T2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 309, tờ 01 thị trấn T của ông Nguyễn Thế A và bà Phạm Giao C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2020 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà ngày 07/01/2021.

Tại phần đất tranh chấp trong vụ án thì có một phần nằm trên thửa 309, tờ 01 thị trấn T theo bản vẽ giới hạn bởi các mốc (4,4',2',2,3,4) diện tích 186,2m², ông bà có ý kiến như sau: Nguyên đơn Bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông A và Bà C đối với thửa 179, tờ 01 thị trấn T có bản vẽ đo đạc thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H đã thừa nhận và chấp nhận diện tích chuyển nhượng thực tế theo bản vẽ đo đạc của cơ quan có thẩm quyền nên sau đó Bà H mới tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Ông bà nhận chuyển nhượng từ ông A và Bà C đối với thửa 309, tờ 01 thị trấn T là tự nguyện và hợp đồng có công chứng, chứng thực nên hoàn toàn hợp pháp. Bà H nay đã chuyển nhượng thửa 179, tờ 01 thị trấn T cho người khác thì không thể yêu cầu giao diện tích đất tranh chấp (trong đó có diện tích 186,2m²) là nằm trong thửa 309, tờ 01 thị trấn T; vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của Bà H thì ông bà có ý kiến nếu yêu cầu khởi kiện của Bà H được chấp nhận thì Bà H chỉ có thể nhận bằng giá trị từ ông A và Bà C, còn ông bà không có nghĩa vụ gì đối với Bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với bản vẽ và tài sản, giá trị tài sản tranh chấp thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều

144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 121, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 124, Điều 126, Điều 134, Điều 168, Điều 289, Điều 388, Điều 390, Điều 391, Điều 404, Điều 401, Điều 429; Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, Điều 121, Điều 129, Điều 161, Điều 279, Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 393, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật dân sự;

- Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 188 Luật Đất đai; Điều 64 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Phạm Giao C phải có nghĩa vụ giao diện tích 539m² đất theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Lưu Thị Thu H đã nộp đủ và phải chịu chi phí tố tụng là 27.431.000đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi một nghìn đồng).

3. Về án phí: Bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Số tiền tạm ứng án phí 1.078.000đ (Một triệu không trăm bảy mươi tám nghìn đồng) Bà H đã nộp theo biên lai thu số 008457 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai chuyển thành án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), trả lại cho Bà H số tiền 778.000đ (Bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về việc trả lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/10/2022, bà Lưu Thị Thu H nộp đơn kháng cáo (đề ngày 28/9/2022) toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư phát biểu quan điểm tranh luận: Bản án sơ thẩm nhận định bên bị đơn đã bán hết đất nên bên nguyên đơn không có quyền khởi kiện là không đúng. Giấy bán đất có ký hiệu dấu gạch ngang và dấu ngã ở trên tôi không biết có phải là ký hiệu “khoảng” hay không nhưng Bà H đã thanh toán đủ tiền của 13.000m² đất nên phía bị đơn phải đưa thêm đất cho đủ 13.000m² hoặc trả lại tiền. Tại thời

điểm kí hợp đồng chuyển nhượng 12.461m² hai bên có thỏa thuận miệng với nhau sẽ giao thêm đất cho đủ, Bà H tin nên mới kí để ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhanh. Bản án sơ thẩm không xét xử vấn đề thanh toán tiền nên yêu cầu Hội đồng xét xử hủy án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án: Tòa cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện nội dung vụ án, thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng và quyết định bản án có căn cứ pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm y án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Bà H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thẩm quyền, tư cách tố tụng trong vụ án, quan hệ pháp luật và thời hiệu khởi kiện cấp sơ thẩm đã xác định và nhận định đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Thế A và bà Phạm Giao C là chủ sử dụng thửa đất số 39 tờ 01 bản đồ địa chính thị trấn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/3/2012; thửa 59 tờ 01 bản đồ địa chính thị trấn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2006; đăng ký biến động chủ sử dụng mới cho bị đơn Nguyễn Thế A ngày 04/4/2007.

Ngày 23/10/2013, ông A và Bà C chuyển nhượng cho bà Lưu Thị Thu H diện tích khoảng 1,3ha đất (không xác định chính xác cụ thể diện tích mà chỉ khoảng tương ứng 13.000m²) thuộc các thửa 39 và 59, tờ bản đồ 01 thị trấn T theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng)/01 ha, tương ứng 1,3ha là 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) và 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) làm giấy tờ tách thửa, sang tên do ông A có trách nhiệm làm thủ tục. Thời điểm ông A viết giấy mua bán đất thì chưa đo đạc, cũng không có chỉ ranh mốc rõ ràng cụ thể là nằm ở vị trí như thế nào, là trọn thửa 39 hay trọn thửa 59 hay một phần thửa 39, thửa 59 hoặc cả hai thửa 39 và thửa 59, mà chỉ là “khoảng” 1,3ha. Bà H đã giao đủ tiền. Hai ngày sau khi làm “Giấy bán đất” thì Bà H quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên (hiện nay là thửa 179 tờ bản đồ số 01 thị trấn T) và đã xây dựng hàng rào xung quanh diện tích mà ông A giao đất (hiện nay là 12.461m²); đối với diện tích giáp ranh thửa 179 và thửa 180 cũng có hàng rào (cọc bê tông, rào lưới B40, phía trên giăng kẽm gai) do Bà H xây dựng.

Khi ông A làm thủ tục tách thửa sang tên thì thửa 39 cấp đổi thành thửa 179 (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 cho bị đơn), còn thửa 59 cấp đổi thành thửa 180 (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 cho bị đơn).

Để làm thủ tục tách thửa sang tên cho Bà H theo “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013, ông A và Bà C đã ký với Bà H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 đối với quyền sử dụng diện tích đất 12.461m² tại thửa 179 tờ bản đồ số 01 thị trấn T có công chứng tại Văn phòng công chứng Lại Thị Kim Sơn với giá là 400.000.000đ. Đến ngày 31/01/2018 ông A, Bà C làm xong thủ tục tách thửa, sang tên cho Bà H với tên thửa mới là thửa 179 tờ bản đồ số 1 T diện tích 12.461m² (chỉnh lý biến động tại trang 3 quyền sử dụng đất).

Bà H cho rằng khi bà làm giấy mua bán đất cả hai bên thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 1,3 ha đất giá 800.000.000đ/ha, 1,3 ha là 1.040.000.000đ, bà đã trả đủ tiền nhưng khi làm xong thủ tục tách thửa sang tên thì bà chỉ nhận được 12.461m², như vậy ông A giao đất cho bà còn thiếu diện tích 539m² theo “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 nên nay bà yêu cầu ông A và Bà C tiếp tục giao cho bà đủ số đất còn thiếu.

Xét yêu cầu khởi kiện của Bà H xét thấy: Ngày 23/10/2013 Bà H nhận chuyển nhượng của ông A và Bà C diện tích khoảng 1,3 ha đất giá 800.000.000đ/ha, 1,3 ha là 1.040.000.000đ, thuộc các thửa 39 và 59, tờ bản đồ 01 thị trấn T, chưa đo đạc, cũng không có chỉ ranh mốc rõ ràng cụ thể là nằm ở vị trí như thế nào, là trọn thửa 39 hay trọn thửa 59 hay một phần thửa 39, thửa 59 hoặc cả hai thửa 39 và thửa 59, Bà H đã trả đủ tiền được thể hiện tại “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 và Bà H đã quản lý, sử dụng đối với thửa đất này, đã xây dựng hàng rào xung quanh (cọc bê tông, rào lưới B40, phía trên giăng kẽm gai).

Ngày 28/12/2017 Bà H và ông Anh, Bà C kí Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trên cơ sở nội dung Giấy bán đất ngày 23/10/2013) diện tích đất cụ thể là 12.461m² tại thửa 179 (số thửa đã được cấp đổi từ thửa 39 thành thửa 179 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/12/2017 cho ông Anh Bà C). Tại điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quy định bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao diện tích 12.461m² đất tại thửa 179 cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bên nhận chuyển nhượng đã xem xét biết rõ về thửa đất, hợp đồng tự nguyện, không lừa dối, không ép buộc.

Đến ngày 31/01/2018, ông A, Bà C làm xong thủ tục tách thửa, sang tên cho Bà H với tên thửa mới là thửa 179, tờ bản đồ số 1, T diện tích 12.461m² (chỉnh lý biến động tại trang 3 quyền sử dụng đất).

Tính đến ngày 31/01/2018 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 179 giữa Bà H và ông Anh Bà C đã hoàn thành cả về mặt nội dung và hình thức. Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, Bà H không có ý kiến gì về diện tích đất thiếu như yêu cầu khởi kiện của bà. Việc đo đạc tách thửa đúng với hiện trạng đất bà đang quản lý sử dụng theo “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013.

Mặt khác, tại Công văn số 2369/VPĐK ngày 30/6/2022 của Văn phòng

đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T, “Biên bản xác minh hiện trạng” ngày 19/12/2017 của Ủy ban nhân dân thị trấn T xác định: Các thửa 39, 59 tờ bản đồ số 01 thị trấn T có diện tích 23.968m², sau khi đo đạc chỉnh lý thành thửa 179 và 180 thì diện tích còn 23.020,1m² giảm 947,9m² là do trừ diện tích đất công trình năng lượng điện 220kv và do chênh lệch hai lần đo; hình thể ranh giới không thay đổi, đất sử dụng ổn định không có tranh chấp, không lấn chiếm, không khai phá thêm; các chủ sử dụng đất giáp ranh liền kề đều ký xác nhận vào biên bản. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 179 đối với diện tích 12.461m² cho ông A, Bà C và chỉnh lý biến động cập nhật tại trang 03 cho Bà H là đúng quy định của pháp luật.

Theo Trích đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 159/2021 ngày 27/02/2021 và Trích đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính (bổ sung) số 79/2022 ngày 28/4/2022 của công ty TNHH TM đo đạc xây dựng Thái Dương thì diện tích đất tranh chấp do Bà H chỉ dẫn trên thực tế là 475,9m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1), thuộc một phần thửa 310 (diện tích 289,7m²) cấp cho ông A, Bà C được giới hạn bởi các mốc (1,2,2',4',4,5,1) và thuộc một phần thửa 309 (diện tích 186,2m²) cấp cho ông Hiếu, bà Thư được giới hạn bởi các mốc (2,2',4',4,3,2). Như vậy, vị trí đất tranh chấp hoàn toàn không nằm trên diện tích 12.461m² thửa đất số 179, tờ bản đồ 01 thị trấn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H mà các bên đã thỏa thuận ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017.

Bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 179 đối với diện tích 12.461m² cho bà Lê Thị Thanh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018, bà Tâm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H có đơn khởi kiện ngày 19/7/2019 (nộp cho Tòa án ngày 25/7/2019), tính đến thời điểm Tòa án nhận đơn khởi kiện của Bà H thì Bà H không còn quyền sử dụng đất đối với thửa 179, tờ bản đồ 01 thị trấn T.

Diện tích tranh chấp thực tế là 475,9m² nhưng Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông A, Bà C giao diện tích 539m² đất còn thiếu tại thửa 39 và 59 tờ bản đồ 01 thị trấn T theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013.

Từ các căn cứ trên, yêu cầu khởi kiện của Bà H buộc ông A và Bà C giao diện tích 539m² đất còn thiếu tại thửa 39 và 59 tờ bản đồ 01 thị trấn T theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013 là không có căn cứ để chấp nhận. Bản án sơ thẩm xét xử đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà H cũng không có cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để xem xét nên Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

[3] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo của Bà H nên Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tạm ứng án phí mà Bà H đã nộp.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị y án sơ thẩm phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Thu H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 121, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 124, Điều 126, Điều 134, Điều 168, Điều 289, Điều 388, Điều 390, Điều 391, Điều 404, Điều 401, Điều 429; Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, Điều 121, Điều 129, Điều 161, Điều 279, Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 393, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật dân sự;

- Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 188 Luật Đất đai; Điều 64 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Thế A và bà Phạm Giao C phải có nghĩa vụ giao diện tích 539m² đất theo văn bản “Giấy bán đất” ngày 23/10/2013.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Lưu Thị Thu H đã nộp đủ và phải chịu chi phí tố tụng là 27.431.000đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi một nghìn đồng).

3. Về án phí: Bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Số tiền tạm ứng án phí 1.078.000đ (Một triệu không trăm bảy mươi tám nghìn đồng) Bà H đã nộp theo biên lai thu số 008457 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai chuyển thành án phí 300.000đ (Ba

trăm nghìn đồng), trả lại cho Bà H số tiền 778.000đ (Bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002808 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TAND H. T;
- VKSND T. Đồng Nai;
- CCTHADS H. T;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Thái Thị Thanh Bình