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

Bản án số: 79/2023/DS-PT
Ngày 12-7-2023
V/v Tranh chấp đòi lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ái Loan

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Trung

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Nhi, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Công chức Toà án hỗ trợ tổ chức phiên toà trực tuyến tại điểm cầu thành phần Toà án nhân dân thị xã D: Ông Nguyễn Vĩnh L - Thẩm tra viên của Toà án nhân dân thị xã D.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại hai điểm cầu: điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và điểm cầu thành phần tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã D mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án thụ lý số: 45/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023, về *việc "tranh chấp đòi lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Danh Văn S, sinh năm 1950 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp L, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh
- *Bị đơn:*
1. Ông Tiết Văn H, sinh năm 1964 (có mặt)
2. Bà Dương Thị Y, sinh năm 1967 (có mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp L, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

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

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 (nay đổi thành Công ty trách nhiệm hữu hạn V) (vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1952 (có mặt)

3. Bà Tiết Thị N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

4. Bà Tiết Thị N1, sinh năm 1991 (vắng mặt)

5. Ông Tiết Thanh H2, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người kháng cáo: Ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 02 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Danh Văn S trình bày:

Vào ngày 08/6/2002, ông có thoả thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y một phần đất làm đường nước từ đất của ông ra đến sông L tại ấp L, xã D, thị xã D với giá 9.000.000 đồng. Phần đất này lúc mua ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất thì ông S không kê khai đăng ký mà chỉ sử dụng làm đường thoát nước. Năm 2017, vợ chồng ông H bán đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 (gọi tắt là Công ty S1) phần đất giáp với đường nước của ông, sau đó ông thấy công ty S1 lắp một phần đường nước nên ông có hỏi lý do thì được người của Công ty S1 cho biết là đất này vợ chồng ông H đã chuyển nhượng và sang tên cho công ty rồi. Do đó ông mới biết phần đất đường nước của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông H đã chuyển nhượng cho Công ty S1.

Phần đất ông H chuyển nhượng cho công ty S1 là 180.000.000 đồng/1.000m^2. Vì vậy, ông Danh Văn S yêu cầu ông H, bà Y phải trả lại cho ông số tiền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đường nước của ông cho công ty S1 là 54.000.000 đồng. Ngoài ra, ông S không có yêu cầu gì khác.

Theo bị đơn ông Tiết Văn H trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà như sau:

Trước đây vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Danh Văn S một phần đất làm đường nước có chiều ngang là 2m từ đất của ông S ra tới sông. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy tay do thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2020, vợ chồng ông chuyển nhượng cho Công ty S1 thửa 254, tờ bản đồ số 6, tại ấp L, xã D, thị xã D do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 2.500.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng đất cho Công ty S1 ông có mời ông S ra cặm trụ xác định ranh đất rõ ràng. Sau khi thoả thuận chuyển nhượng đất xong thì ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty S1 làm thủ tục chuyển nhượng. Việc công ty S1 có làm thủ tục

sang tên phần đất làm đường nước của ông S hay không thì ông không biết. Ông chỉ chuyển nhượng đất thực tế của ông cho công ty S1, chứ ông không có chuyển nhượng đất đường nước của ông S cho công ty S1. Vì vậy, ông H không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông S.

Theo bị đơn bà Dương Thị Y trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà như sau:

Bà thống nhất ý kiến trình bày của ông Tiết Văn H. Tuy nhiên phần đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho Công ty S1 không có nằm trong thửa 254. Khi chuyển nhượng đất cho Công ty S1 bà cũng có kêu ông S ra cặm ranh rõ ràng. Bà không có chuyển nhượng đường nước của ông S cho công ty S1. Còn ông S có thoả thuận chuyển nhượng phần đất đường nước cho công ty S1 hay không thì bà không biết, bà không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông S.

Tại bản án số 44/2022/DSST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã D đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh Văn S; Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải hoàn trả lại cho ông Danh Văn S tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 54.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi do chậm trả, chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2022 ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y kháng cáo yêu cầu Toà án phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y là không có cơ sở chấp nhận, 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 44/2022/DSST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vụ án tranh chấp đòi lại tiền chuyển nhượng đất, các đương sự đều cư trú tại thị xã D, tỉnh Trà Vinh nên Toà án nhân dân thị xã D thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 08/6/2002 ông Danh Văn S nhận chuyển nhượng của ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y phần đường nước chiều ngang 2m, chiều dài từ đất của ông S ra đến Sông Láng C với giá 9.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay sang nhượng, thời điểm chuyển nhượng đất ông H, bà Y chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là sự việc có thật được các đương sự đều thừa nhận là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ông Danh Văn S cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng, ông chỉ sử dụng phần đất làm đường thoát nước nên không kê khai đăng ký và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tiết Văn H cũng xác nhận từ sau khi chuyển nhượng đất cho ông S, giữa ông và ông S không có làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật để ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Đối với phần đất của ông Tiết Văn H thì ngày 31/12/2003 ông làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 20/3/2004 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 6 cho hộ ông Tiết Văn H. Năm 2017 ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y đã chuyển nhượng cho công ty S1 hết phần đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 6, với diện tích là 13.229m^2 (hợp đồng chuyển nhượng BL 78-79) nhưng đất thực tế là trên 13.700m^2 (Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 (BL 170))

[5] Ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y cho rằng khi chuyển nhượng cho công ty S1, ông bà có mời ông S chứng kiến việc cặm trụ làm ranh ngăn cách với phần đường nước của ông S, nhưng ông S không thừa nhận có việc cặm ranh. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Y với công ty S1 cũng không thể hiện có chừa lại phần đất nào.

[6] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án thì xác định phần đất ông S nhận chuyển nhượng từ ông H, bà Y để làm đường nước có diện tích là 357,3m^2 thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 6.

[7] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Tiết Văn H và Công ty S1 được chứng thực ngày 24/3/2017 tại Ủy ban nhân dân xã D thì hộ ông H chuyển nhượng cho công ty S1 hết phần đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 6, với diện tích là 13.229m^2. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định được phần đất đường nước của ông S thuộc thửa 254 và hộ ông H đã chuyển nhượng cho công ty S1 phần đất đường nước của ông S.

[8] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Tiết Văn H và Công ty S1 được chứng thực ngày 24/3/2017 thì giá trị chuyển nhượng diện tích 13.229m^2 là 3.900.000.000 đồng, tuy nhiên, ông S, ông H, bà Y đều thống nhất giá đất thực tế chuyển nhượng cho công ty S1 là 180.000.000 đồng/1.000m^2. Vì vậy, số tiền chuyển nhượng của diện tích 357,3m^2, là 64.314.000 đồng, tuy nhiên, ông S chỉ yêu cầu ông H, bà Y trả số tiền 54.000.000 đồng nên Tòa án sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã D.

[10] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh Văn S.

Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải hoàn trả lại cho ông Danh Văn S tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 54.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải chịu án phí là 2.700.000 đồng. ông Danh Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.118.050 đồng, chi phí cung cấp thông tin địa chính: 389.000 đồng.

Ông Danh Văn S được hoàn trả lại tiền tạm ứng cho phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Trong đó, Toà án nhân dân thị xã D hoàn trả lại cho ông Danh Văn S số tiền: 3.492.950 đồng. Ông Danh Văn S được hoàn trả số tiền 1.507.050 đồng sau khi ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng trong giai đoạn thi hành án.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y phải chịu 300.000đồng, được trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008390 và số 0008391 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D; ông H, bà Y được nhận lại số tiền chênh lệch 300.000 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ái Loan