TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **80**/2020/DS-PT
Ngày: 23 – 4 – 2020.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huờn và Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2020/TLPT-DS, ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1980. Cư trú tại: Buôn Ch A, xã CD, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Đặng Anh T. Địa chỉ: số I10 TK, thành phố BM, tỉnh Đắk Lắk.

Đều có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Phùng Duy H1, sinh năm: 1974 và bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm: 1977.

Cùng cư trú tại: Thôn 2, xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện ủy quyền của ông Phùng Duy H1: Bà Nguyễn Thị Hải Y. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Trương Công C1.

Nơi cư trú: Buôn Ch A, xã CD huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Anh T trình bày:

Ngày 11/3/2019, ông Phùng Duy H1 và bà Nguyễn Thị Hải Y có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một thửa đất có chiều ngang mặt trước là 20m, chiều ngang mặt sau là 22m, chiều dài thửa đất là 40m; địa chỉ thửa đất: Buôn K, xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 840m^2.

Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 60.000.000đ/m mặt đường. Bà H đã giao cho bà Y số tiền 600.000.000đ. Phía bà Y phải chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCN QSD đất) từ bà Nguyễn Thi Hải Y sang cho bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 03/4/2019, bà H được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 259687 ngày 03/4/2019 với diện tích 765m^2. Diện tích bị thiếu so với hợp đồng đặt cọc là 75m^2, vợ chồng bà Y cũng chưa chuyển đổi thêm mục đích sử dụng của 200m^2 đất vườn sang đất ở, nội dung thỏa thuận bà H đã ghi âm lại và cung cấp cho Tòa án. Do đó bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông H1, bà Y phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, giao thêm 75m^2 đất và chuyển đổi thêm cho bà H 200m^2 đất vườn sang đất ở.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị Hải Y trình bày:

Vào ngày 11/3/2019, vợ chồng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một thửa đất có chiều ngang là 20m, chiều dài là 38m (Trong đó đất thổ cư là 200m^2 thuộc thửa đất số 1857a, tờ bản đồ số 15, có diện tích 765m^2; với số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, bà H đã đặt cọc cho vợ chồng tôi 600.000.000đ, số tiền còn lại bà H hẹn đến 30/3/2019 khi vợ chồng tôi giao GCNQSD đất đứng tên bà H thì bà H sẽ giao số tiền còn lại. Khi tôi là xong bìa đỏ thì bà H cho rằng không đủ 20m mặt đường nên bà H không giao số tiền còn lại cho tôi và yêu cầu tôi chỉnh sửa lại cho đủ 20m mặt đường thì bà mới đồng ý. Tôi đã yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra thực tế và chỉnh lý lại bìa đỏ cho tôi theo hiện trạng. Sau khi cán bộ đi kiểm tra lại đã chỉnh sửa lại bìa đỏ cho tôi đủ 20m ngang và 39 m chiều dài nên đất có diện tích 775m^2. Tôi có gọi điện báo cho bà H lên lấy GCNQSD đất và thanh toán hết số tiền còn lại nhưng bà H không thanh toán mà yêu cầu làm việc với luật sư của bà H. Đối với yêu cầu của bà H thì tôi không đồng ý, tôi chưa bao giờ thỏa thuận là chuyển đổi thêm 200m^2 đất thổ cư cho bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Công C1 trình bày: Vào ngày 11/3/2019 gia đình tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hải Y một thửa đất có chiều ngang mặt trước là 20m, chiều ngang mặt sau

là 22m, chiều dài thửa đất là 40m, diện tích 840m^2. Khi giao dịch, bà Nguyễn Thị Hải Y có cam kết chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho gia đình tôi thêm 200m^2 đất thổ cư trong diện tích đất vườn còn lại, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hải Y và ông Phạm Duy H1 bù thêm 75m^2 đất còn thiếu và phải tiếp tục chuyển thêm 200m^2 đất vườn sang đất ở (thổ cư) trong thửa đất số 1857a, tờ bản đồ số 15, có diện tích 765m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 259687 ngày 03/4/2019.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 29/11/2019, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

*Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

*Về nội dung:

- Đối với kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải giao thêm 75m^2 đất còn thiếu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/3/2019 tại Văn phòng công chứng C thể hiện đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1857a, tờ bản đồ số 13 có diện tích 765m^2, trong đó: 200m^2 đất ở, 565m^2 đất vườn, không thể hiện số đo tứ cận thửa đất. Bên mua cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao thêm 75m^2 đất là không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chuyển đổi thêm 200m^2 đất vườn sang đất ở: Các File ghi âm mà nguyên đơn cung cấp không thể hiện rõ nội dung bị đơn phải có nghĩa vụ chuyển đổi thêm 200m^2 đất vườn sang đất ở cho nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không thỏa thuận nội dung này. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này cũng không có cơ sở xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đối với nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn phải giao thêm cho nguyên đơn 75m^2 đất còn thiếu. Xét thấy:

Trong ngày 11/3/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn đã cùng nhau ký hai hợp đồng là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo hợp đồng đặt cọc thì đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1857a, tờ bản đồ số 13 có chiều ngang mặt trước là 20m, chiều ngang mặt sau là 22m, chiều dài thửa đất là 40m, diện tích 765m^2. Hợp đồng đặt cọc có mâu thuẫn giữa số đo tứ cận và diện tích. Với số đo tứ cận như trên thì diện tích thửa đất phải là 840m^2 chứ không phải 765m^2. Như vậy, số đo tứ cận thửa đất ghi trong Hợp đồng đặt cọc là không chính xác. Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc là biện pháp bảo đảm việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, các bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, do đó cần căn cứ vào các nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng để xem xét.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/3/2019 tại Văn phòng công chứng C thì đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1857a, tờ bản đồ số 13 có diện tích 765m^2, trong đó: 200m^2 đất ở, 565m^2 đất vườn, không thể hiện số đo tứ cận thửa đất. GCNQSD đất số CP 259687 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 03/4/2019 cho bà H thì diện tích được cấp là 775m^2 (Trong đó có 200m^2 đất ở, 575m^2 đất vườn). Chiều rộng mặt trước và mặt sau của thửa đất là 20m, chiều dài thửa đất là 38,75m.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin thì thửa đất chuyển nhượng có diện tích 760m^2. Trong đó: Hướng Bắc giáp đường rộng 20m; Hướng Nam giáp đất của bà H'Ring dài 20m; Hướng Đông giáp đất bà H'N dài 38m; Hướng Tây giáp đất ông Y M dài 38m. Chiều rộng mặt trước của thửa đất vẫn đảm bảo so với thỏa thuận chuyển nhượng và GCNQSD đất đã cấp. Mặc dù diện tích thực tế nhỏ hơn so với thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng là 05m^2, nhưng Tại điểm 2.2, khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện nội dung: Bên B (bên nhận chuyển nhượng) cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, có cơ sở khẳng định trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã kiểm tra tứ cận thửa đất nên được coi là chấp nhận nhận chuyển nhượng thửa đất theo hiện trạng sử dụng. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao thêm 75m^2 đất là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Xét nội dung kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chuyển đổi thêm 200m^2 đất vườn sang đất ở, xét thấy:

File ghi âm mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án gồm 02 đoạn ghi:

Cuộc nói chuyện thứ nhất thể hiện: *"Bà H hỏi: Chị ơi, hôm bữa chị hứa với em chuyển thêm 200m thổ cư mà thổ cư chuyển có đắt tiền không chị. Bà Y trả lời: Chuyển hết một trăm hai mươi triệu vì đất ở đó là đất liên thôn".* Nội dung cuộc nói chuyện không xác định đầy đủ nội dung cơ bản của thỏa thuận, ai là người chịu chi phí liên quan đến việc chuyển đổi, nếu bà Y không thực hiện thì trách nhiệm dân sự của bà Y đối với bà H như thế nào?.

Cuộc nói chuyện thứ hai thể hiện:

Tại 00'06", bà H hỏi: *Chị Y bữa trước hứa chuyển cho em thêm 200m^2 đất thổ cư đó, rồi chị chuyển vô sổ mới cho em đàng hoàng chưa chị Y (từ "thêm" trong đoạn ghi âm nói nhỏ, lướt, không rõ chữ).* Bà Y trả lời: *Tôi nói là tôi làm nha, tôi không nói giống cô lật mặt này lật mặt khác đâu. Tự nhiên nói làm xong tên bìa đỏ là đưa tiền đầy đủ cho tôi, vậy mà bây giờ gọi năm lần bảy lượt không lên lấy, bây giờ muốn sao".*

Tại 01'18", Bà H hỏi: *Bây giờ em hỏi chị nè, chị đã chuyển thổ cư cho em 200m vào sổ chưa?.* Bà Y trả lời: *Việc đó là việc tôi làm, tôi không cần cô phải nói, tôi phải có bổn phận làm vậy thôi.*

Như vậy, tại 01'18" của cuộc nói chuyện thể hiện số diện tích đất thổ cư mà bà H hỏi bà Y đã chuyển trong GCNQSD đất chưa cũng chỉ là 200m^2. Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 200m^2 đất ở và 565m^2 đất vườn, không thỏa thuận nội dung bên bán phải có nghĩa vụ chuyển đổi thêm 200m^2 đất vườn sang đất ở cho bên mua. Giấy CNQSD đất đã cấp cho bà H cũng được cấp 200m^2 đất ở đúng như thỏa thuận chuyển nhượng. Biên bản hòa giải ngày 23/9/2019 (BL 53), người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 60.000.000đ/m đất mặt đường. Thửa đất rộng 20m trị giá 1.200.000.000đ là phù hợp nội dung thỏa thuận. Do đó có cơ sở khẳng định, không có việc các bên thỏa thuận giá toàn bộ thửa đất là 1.200.000.000đ đã bao gồm nghĩa vụ bị đơn phải chuyển đổi thêm 200m^2 đất vườn sang đất thổ cư và chịu mọi chi phí liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ các phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 18; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hải Y và ông Phạm Duy H1 giao thêm 75m^2 đất còn thiếu và phải chuyển đổi thêm 200m^2 đất vườn sang đất ở trong thửa đất số 1857a, tờ bản đồ số 15, có diện tích 765m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 259687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 03/4/2019 cho bà Nguyễn Thị H.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0006984 ngày 05/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường