

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 50/2018/DS-PT
Ngày 31 - 10 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Với thành phần xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Hương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đồng Chung và ông K'Tiêng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vụ - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông: Ông Nguyễn Hữu Cẩn
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2018/TL - DSPT ngày 23 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2018/QĐXX-PT ngày 18-9-2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn Đ - Có mặt.

Bà Trần Thị Nh - Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lương Văn M; địa chỉ: Thôn X, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn V - Có mặt.

Bà Trần Thị Xuân S - Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Lương Văn M trình bày:

Ngày 13-5-2013, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Nh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn V và chị Trần Thị Xuân S đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ 41, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 010133 mang tên anh Nguyễn V và chị Trần Thị Xuân S, diện tích 15.997m^2 , tọa lạc tại thôn H (nay là thôn Đ), xã Q, huyện Đ có tứ cận cụ thể: phía Đông giáp đất ông Võ U; phía Tây giáp đất ông Huỳnh Công T; phía Bắc giáp sông; phía Nam giáp đường vào mỏ đá, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên lập hợp đồng viết tay. Ngày 16-5-2013, các bên đến Ủy ban nhân dân xã Q ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng, các bên đã xem xét thực địa và chỉ ranh giới nhưng không đo đạc thực tế. Gia đình ông Đ đã thanh toán đủ tiền. Theo thỏa thuận, gia đình anh V là người chịu trách nhiệm sang tên, ông Đ chịu chi phí liên quan đến việc sang tên. Năm 2013, gia đình ông Đ nhận đất và sử dụng ổn định, không tranh chấp, không chuyển nhượng cho ai. Khi Ủy ban nhân dân huyện Đ đo đạc, giải thửa mới thì gia đình ông Đ phát hiện lô đất trên chỉ có $11.812,2\text{m}^2$, ít hơn so với diện tích được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V, chị S là $15.997\text{m}^2 - 11.812,2\text{m}^2 = 4.185\text{m}^2$ nên ông Đ, bà Nh khởi kiện yêu cầu anh V, chị S phải hoàn trả số tiền tương ứng với diện tích đất bị thiếu theo giá trị hợp đồng là 91.563.615 đồng ($350.000.000 \text{ đồng} / 15.997\text{m}^2 \times 4.185\text{m}^2$).

Ý kiến của bị đơn anh Nguyễn V trình bày:

Ông Đ và bà Nh có nhận chuyển nhượng của anh và chị Trần Thị Xuân S 01 lô đất như ông Đ, bà Nh trình bày, chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 69, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại thôn Đ, xã Q, huyện Đ, diện tích 15.997m^2 , giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng, gia đình ông Đ đã trả đủ tiền. Khi chuyển nhượng, các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, các bên đi xem xét hiện trạng, chỉ ranh lô đất nhưng không đo đạc thực tế, theo thỏa thuận thì ông Đ là người chịu trách nhiệm sang tên. Cuối năm 2013, lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ, bà Nh và ông Đ, bà Nh sử dụng ổn định từ đó đến nay. Việc ông Đ, bà Nh khởi kiện yêu cầu anh phải hoàn trả số tiền 91.563.615 đồng tương ứng với phần diện tích đất thiếu là 4.185m^2 thì anh không đồng ý, vì gia đình ông Đ đã nhận đất và sử dụng đất ổn định, đất cũng không bị ai tranh chấp.

Đối với bị đơn chị Trần Thị Xuân S, Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không thể hiện quan điểm đối với vụ án.

Bản án sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Điều 124, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Nh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12-7-2018, anh Lương Văn M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; đồng thời khẳng định việc bị đơn ông V cho rằng khi bán đất cho ông Đ không biết diện tích đất trên thực tế ít hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, bởi vì ông V đã sử dụng đất lâu dài, diện tích đất bị thiếu rất lớn nên ông V phải biết việc này; việc trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ của biên bản xác minh ngày 21-6-2018 là không cơ sở bởi vì giữa diện tích đất thực tế cấp cho ông V và diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thực tế là rất lớn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền, không có ý kiến trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn V đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa hôm nay của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Nh và anh Nguyễn V, chị Trần Thị Xuân S về hình thức và nội dung

được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thừa nhận có xem xét hiện trạng, chỉ ranh giới lô đất rõ ràng, không tranh chấp với ai và có xác nhận của cán bộ địa chính xã Q; diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 010133 cấp cho anh V và chị S với diện tích 15.997m² chứ không tiến hành đo đạc trên thực tế. Sau khi chuyển nhượng các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đất đã được sang tên và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Nh sử dụng ổn định, không chuyển nhượng lại cho ai, không có ai tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08-5-2018 thể hiện hiện trạng diện tích đất ông Đ đang sử dụng là 11.795,3m², ít hơn diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ bà Nh là 4.201,7m². Việc có sai lệch về diện tích đất này không phải do lỗi của anh V, chị S, bởi vì trong quá trình chuyển nhượng giữa ông Đ, bà Nh và anh V, chị S đã tiến hành kiểm tra, xem xét hiện trạng, ranh giới lô đất (ông Đ và anh V đều xác định tứ cận lô đất hiện nay đúng với tứ cận lô đất tại thời điểm chuyển nhượng); các bên đều thừa nhận đất không có ai tranh chấp và cũng không không sang nhượng cho ai. Khi mua đất ông Đ và bà Nh không tiến hành đo đạc diện tích trên thực tế mà thống nhất diện tích như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh V chị S đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp nên không có căn cứ để xác định anh V chị S biết trước diện tích đất sử dụng thực tế ít hơn diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã lừa dối bán đất cho ông Đ và Nh. Điều này phù hợp với lời khai của các bên và biên bản xác minh ngày 21-6-2018 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ: Việc đo đạc, cấp Giấy chứng nhận chuyển sử dụng đất trên thực tế có trường hợp trường hợp diện tích thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều hoặc ít hơn so với diện tích đất thực tế sử dụng là do thời điểm trước đây bản đồ địa chính đo đạc công tác nội nghiệp, số hóa bản đồ được thực hiện bằng phương pháp thủ công, chỉ có File bản đồ giấy nên độ chính xác không cao. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ bà Nh cũng không cung cấp chứng cứ nào chứng minh anh V, chị S biết trước diện tích đất sử dụng thực tế ít hơn diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã lừa dối bán đất cho ông Đ và bà Nh. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà Nh là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Từ những phân tích như trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Lương Văn M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Nh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng Điều 124, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 26-6-2018 của Toà án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Nh.
2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Căn cứ Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Nh phải chịu 1.886.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 5.686.306 đồng tiền chi phí đo đạc, được khấu trừ số tiền ông Đ đã nộp theo biên lai thu tiền ngày 28-4-2018 và ngày 15-5-2018 của Toà án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông (Ông Đ và bà Nh đã nộp xong chi phí).
3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Nh phải chịu 4.587.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 2.289.000 đồng theo Biên lai số 0004448 ngày 03-11-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông Đ, bà Nh còn phải nộp 2.289.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Nh phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002211 ngày 26-7-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. H;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đăk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Quốc Hương