

**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: 161/2017/DSPT
Ngày 23 - 10 - 2017
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: Ông Nguyễn Duy Lương

Các Thẩm phán:

Bà Võ Phương Nhi

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Giang Thị Kim Ngữ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 10 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn A;**

Bà **Nguyễn Thị B;**

Cùng địa chỉ: đường N, phường H, quận P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà **Phạm Thị M;** Địa chỉ: đường D, phường N, quận P, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2017 và ngày 27/6/2017)

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị C;** Địa chỉ: đường M, phường H, quận P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị **Phạm Thị T;** Địa chỉ: Cùng địa chỉ với bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Bùi Thị K** - Văn phòng luật sư Bùi Thị K, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông **Trần Văn A** và bà **Nguyễn Thị B** là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào năm 2007 các nguyên đơn có mua của bà Nguyễn Thị C hai thửa đất số 54 và số 57 loại đất trồng cây lâu năm (thửa 57: 738,2 m²) và đất nghĩa trang, nghĩa địa (thửa 54: 630,5 m²), thuộc tờ bản đồ số 35 tại đường M, bà C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 400.000.000 đồng và đã giao đất, giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường H chứng thực ngày 24/10/2007 và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P ghi chú việc chuyển nhượng trên vào ngày 16/01/2008 tại trang 04 của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H002.QSDĐ (thửa 57) và số H003.QSDĐ (thửa 54) cấp cùng ngày 04/02/2005 đứng tên bà Nguyễn Thị C. Đến Tháng 8/2009 khi ông A xây hàng rào tại thửa đất số 57 trên thì phát hiện thửa này chỉ có là 604,2 m² vì phần diện tích còn lại là của bà Nguyễn Thị L nay ông bà khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải trả giá trị đất của diện tích đã giao thiếu theo giá hiện tại là 134.000.000 đồng đối với diện tích đất giao thiếu là 134 m².

Bị đơn bà Nguyễn Thị C có đại diện theo ủy quyền là chị Phạm Thị T trình bày: Giữa bà Nguyễn Thị C với phía nguyên đơn là ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị B có chuyển nhượng đất như nguyên đơn đã trình bày trên. Giữa hai bên chỉ căn cứ theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng, phía ông A và bà B đã tự làm thủ tục sang tên nhưng cũng không có ý kiến gì, nay cho rằng thiếu đất là không có cơ sở vì đã chuyển nhượng hết diện tích thửa đất cho nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A và bà B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C hoàn lại số tiền 134.000.000 đồng. Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/3/2017, phía nguyên đơn là ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trên, yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện, đề nghị triệu tập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L và thẩm định lại đất chuyển nhượng để làm rõ nội dung vụ án.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thẩm định, đo đạc và xác minh đất tranh chấp tại thửa đất số 57 nói trên theo giấy chứng nhận đã cấp đất cho bà Nguyễn Thị C. Kết quả theo Biên bản ngày 11/7/2017, thì có một phần diện tích đất ký hiệu B do ông Đặng Văn S đang sử dụng chứ không phải là phần đất mà bà C đã chuyển nhượng cho ông A và bà B, đây là phần đất mà ông A và bà B cho rằng là đất của bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ biên bản thẩm định ngày 11/7/2017 nói trên, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P về phần đất ký hiệu B nói trên. Kết quả, theo nội dung tại Công văn số 379/CNVPĐKĐĐ ngày 11/9/2017 và số 401/CNVPĐKĐĐ ngày 28/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P thì việc cập nhật bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng hết diện tích thửa đất số 57 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị B vào ngày 16/01/2008 theo hợp đồng chuyển nhượng đất là đúng trình tự thủ tục, đối với phần đất ký hiệu B thì theo Giấy chứng nhận số 0030.QSĐĐ cấp ngày 15/4/2002 đứng tên Nguyễn Thị X và Giấy chứng nhận số 0087.QSĐĐ cấp ngày 15/4/2002 đứng tên bà Nguyễn Thị L (tại trang 04 ghi nhận ngày 28/4/2008 bà L đã tặng cho ông Đặng Văn S) thì khi cấp giấy đất cho bà L và bà X đã có sự chồng lấp giữa 02 giấy chứng nhận trên đối với phần đất ký hiệu B. Đồng thời, còn cung cấp cho Tòa án bản sao Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị C tại thửa đất số 57 và bản sao về bản đồ giải thửa của các thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 57 nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa làm rõ ranh giới đất tranh chấp nơi tiếp giáp với đất của ông Đặng Văn S và bà Nguyễn Thị L, chưa làm rõ về diện tích và kích thước thửa đất so với giấy đất được cấp và bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, khi chuyển nhượng phía bị đơn không cung cấp đầy đủ thông tin về phần đất tranh chấp tại nơi cấp trùng một phần diện tích đất cho người khác.

Tại văn bản ngày 23/10/2017, Luật sư bảo vệ quyền lợi bị đơn trình bày, các bên đã chuyển nhượng hết diện tích theo giấy đất được cấp và hợp đồng này đã hoàn thành, khi giao đất không đo đạc nhưng nguyên đơn đã trực tiếp làm thủ tục sang tên, nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất với người khác thì do nguyên đơn chưa thực hiện hết quyền của mình, việc cấp đất có chồng lấp giữa hai giấy đất của bà X và bà L không liên quan đến hợp đồng đang tranh chấp, nguyên đơn tự ý xây dựng hàng rào không có bị đơn và cơ quan chức năng chứng kiến mà đã xác định thiếu diện tích đất là không có cơ sở, nên đề nghị bác yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, đại diện của bị đơn thống nhất theo nội dung và yêu cầu trên của luật sư.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa trình bày, Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đúng quy định pháp luật khi giải quyết vụ án. Về nội dung, theo kết quả thẩm định, xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về diện tích và kích thước thực tế của thửa đất tranh chấp so với giấy đất được cấp và đơn khởi kiện đã yêu cầu đưa bà Nguyễn Thị L tham gia tố tụng nhưng án sơ thẩm không đưa bà L tham gia để làm rõ đất tranh chấp, nên đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Các đương sự tranh chấp do giao thiếu diện tích đất chuyển nhượng, Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, Luật sư bảo vệ cho bị đơn yêu cầu vắng mặt nên xét xử theo quy định tại Điều 26 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Về nguồn gốc thửa đất số 57, thì năm 2002 mẹ của bị đơn là bà Nguyễn Thị X đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp phần đất này theo Giấy chứng nhận số 0030.QSDĐ cấp ngày 15/4/2002, theo nội dung trên giấy chứng nhận thì bà X có thửa đất 54 ($630,5 \text{ m}^2$), thửa 57 ($604,2 \text{ m}^2$) và thửa số 101 (134 m^2) cùng tờ bản đồ số 35, ngày 14/02/2005 bà đã chuyển nhượng cho con là Nguyễn Thị C các thửa đất này và bà C được cấp thành 02 giấy chứng nhận, theo đó thửa 101 và thửa 57 được nhập lại thành một thửa số 57 đang tranh chấp có diện tích là $738,2 \text{ m}^2$ theo Giấy chứng nhận số H002.QSDĐ ngày 04/02/2005 đã cấp cho bà C (Bút lục số 07,08, từ 30 đến 33 và từ 60 đến 64). Về đất tiếp giáp với thửa 57 đang tranh chấp, thì theo bản sao của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0030.QSDĐ cấp ngày 15/4/2002 đứng tên bà Nguyễn Thị L ghi nhận ngày 28/02/2008 bà L đã tặng cho ông Đặng Văn S các thửa đất số 55 (tờ bản đồ số 35) và thửa số 158 (tờ bản đồ số 51) có tổng diện tích là $1012,5 \text{ m}^2$, trong đó có thửa đất số 55 (491 m^2) của ông Đặng Văn S là thửa tiếp giáp thửa 57 đang tranh chấp. Khi Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc, thẩm định, xác minh đất tranh chấp thì nguyên đơn cho rằng một phần diện tích của thửa 57 (phần đất có ký hiệu B) là thuộc phần đất tại thửa số 55 của bà Nguyễn Thị L (bà L đã tặng cho ông Đặng Văn S thửa đất này) và theo các Công văn số 379/CNVPĐKĐĐ ngày 11/9/2017 và số 401/CNVPĐKĐĐ ngày 28/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P là do khi cấp giấy đất đã có sự chồng lấp giữa 02 giấy chứng nhận của bà L (mẹ ông Đặng Văn S) và bà X (mẹ bà Nguyễn Thị C) đối với phần đất có ký hiệu B (là phần đất có vị trí tại thửa số 101 của bà X đã cho bà C) theo thẩm định của Tòa án cấp phúc thẩm. Như vậy, án Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót chưa xác minh lý do vì sao phần đất thửa 57 bà C chuyển nhượng cho ông A, bà B hiện nay thực tế lại thiếu về diện tích và thiếu về kích thước, vì qua đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm thì diện tích thửa đất này chỉ còn $593,8 \text{ m}^2$ và chiều dài hai cạnh của thửa đất chỉ còn 33,25 mét và 29,25 mét, trong khi trên sơ đồ giấy đất diện tích là $738,2 \text{ m}^2$ và hai cạnh chiều dài là 41,4 mét ($33,75\text{m} + 7,65\text{m}$) và 34,85 mét ($29,25\text{m} + 5,6\text{m}$). Cũng theo nội dung công văn trên, thì hiện nay tại thửa đất 57 chủ sử dụng đã tự lấp diện tích con Rạch do Nhà nước quản lý để sử dụng và đã xây tường rào bao quanh nên lẽ ra diện tích và chiều dài thửa 57 phải nhiều hơn kích thước đã ghi trên giấy đất của bà C mới phù hợp, thậm chí theo bản sao trích bản đồ giải thửa mới nhất do cơ quan quản lý đất đai cung cấp có ghi nhận số liệu đã ngoại khi đo đạc để cấp giấy chứng nhận trước đây thì phần đất thửa 101 là của bà X (phần đất ký hiệu B) đây là thửa đất mà bà X đã cho bà C nhưng trên thực tế thửa 57 hiện nay lại giảm về diện tích và kích thước như trình bày trên, nội dung đơn kiện đã có tên bà Nguyễn Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án (Bút lục số 13) nhưng cũng không đưa người này tham gia tố tụng để làm rõ về đất tranh chấp. Như phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa ông Đặng Văn S tham gia tố tụng để làm rõ phần diện tích đất mà trước đây đã cấp chồng lấp (cùng một diện tích đất đều cấp cho hai gia đình: phần đất ký hiệu B) để làm rõ phần đất này là của ông Đặng Văn S

hay là của gia đình phía bị đơn bà Nguyễn Thị C mà đã giải quyết bác yêu cầu khởi kiện là chưa có cơ sở, chưa đúng với các tình tiết khách quan của vụ án. Về những sai sót này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng pháp luật. Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa có đủ cơ sở để xét nội dung kháng cáo của đương sự.

[3]. Về án phí sơ thẩm, chi phí đo đạc, định giá và chi phí thẩm định: Chưa giải quyết, sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, đương sự có kháng cáo được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 29 và của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án;

Tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị B với bị đơn là bà Nguyễn Thị C.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí sơ thẩm, chi phí đo đạc, định giá và chi phí thẩm định: Chưa giải quyết và sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 003608, ngày 27/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, thành phố Cần Thơ.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q-P;
- THA.DS-Q. P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Nguyễn Duy Lương