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

Bản án số: 101/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 4 - 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;

Bà Trần Thị Thúy Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà La Hồng Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2023/TLPT- DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 200/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1945; (có mặt)

Nơi cư trú: tổ 7, khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Thanh N, sinh năm 1984, Nơi cư trú: tổ 7, khóm 1, phường M, thành phố L, An Giang – là đại diện theo uỷ quyền (Giấy ủy quyền được Phòng Công chứng số 1 An Giang, chứng nhận có số công chứng 1103, ngày 22/4/2021). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H: Ông Trần Tiến V; luật sư của Văn phòng luật sư Tiến Vinh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ văn phòng: Số 26, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty C;

Địa chỉ: khu đô thị G, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Hoài N- Chức vụ Tổng Giám đốc; (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lại Văn G, sinh năm 1968, nơi cư trú: khóm N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang – là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy ủy quyền của Công ty C ngày 12/4/2021). (có mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/01/2021; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày ngày 22/3/2021 và ngày 26/4/2022 nguyên đơn bà Trần Thị H thể hiện nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Trần Thị H, ông Võ Thanh L được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01257, ngày 22/11/2010; với tổng diện tích sử dụng là 7322m^2; mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; tại thửa số 109, 124, 125; tờ bản đồ số 84; của phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Đến ngày 09/4/2020 thì phần diện tích đất này được để thừa kế lại cho bà Trần Thị H.

Quá trình sử dụng đất:

- Ngày 03/3/2020 bà Trần Thị H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 05/HĐĐC/TQP, với Công ty C, nội dung hợp đồng:

"Điều 1: Bà Trần Thị H đồng ý chuyển nhượng thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị H đất tọa lạc tại khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang [Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 186475 (CH01257) do UBND thành phố L cấp ngày 22/11/2010, được xác định lại ngày 09/4/2020, do bà Trần Thị H đứng tên, tờ bản đồ số 84; Thửa đất số: 109 + 124 + 125; Diện tích: 7.322m^2; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước].

Điều 2:

Giá chuyển nhượng: 13.179.600.000 đồng [7.322m^2 x 1,8 tỷ/1.000m^2 = 13.179.600.000 đồng]. Chia thành 02 đợt:

Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc: Công ty C thanh toán cho bà Trần Thị H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng Công ty C sẽ giao cho bà Trần Thị H số tiền còn lại: 12.179.600.000 đồng."

- Ngày 22/4/2020 bà Trần Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 15/HĐCN/TQP, với Công ty C, nội dung hợp đồng:

"*Điều 1:*

Bà Trần Thị H đồng ý chuyển nhượng thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị H đất tọa lạc tại khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang [Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 186475 (CH01257) do UBND thành phố L cấp ngày 22/11/2010, được xác định lại ngày 09/4/2020, do bà Trần Thị H đứng, tên tờ bản đồ số 84; Thửa đất số: 109 + 124 + 125; Diện tích: 7.322m^2; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước].

Diện tích thực tế của thửa đất sẽ được xác nhận theo biên bản đo đạc có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất – Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang và UBND phường M. Việc chênh lệch (nếu có) sẽ được hai bên thanh toán bù trừ bằng tiền mặt. Thời gian thực hiện việc đo đạc, xác nhận diện tích thực tế: chậm nhất ngày 18/5/2020.

Điều 2: Giá trị chuyển nhượng và hình thức thực hiện:

Bà Trần Thị H nhận tiền mặt theo thỏa thuận giữa hai bên và chứng từ nhận tiền đi kèm.

Bà Trần Thị H nhận lại 03 nền số 01, 02, 03 thuộc Lô LK – 08, tổng diện tích 320,42m^2(theo bản vẽ kèm theo). Công ty C sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 nền nêu trên sau khi bà Trần Thị H nộp tiền sử dụng đất, các loại thuế khác (nếu có) và chi phí hoàn thiện hạ tầng theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với 03 lô LK – 08: Tiền sử dụng đất, các loại thuế khác (nếu có) theo quy định của cơ quan Nhà nước đối với nền số 01, 02 lô LK – 08. Bà Trần Thị H sẽ không phải thanh toán bất cứ chi phí nào khác ngoài các khoản đã nêu trên."

- Đến ngày 23/4/2020, bà Trần Thị H tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty C, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Long Xuyên, chứng nhận có số công chứng 866, ngày 23/4/2020. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 8.786.400.000 đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 13.179.600.000 đồng.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Trần Thị H tiếp tục nhận số tiền 11.602.844.000 đồng. Số tiền còn lại 576.756.000 đồng [do chừa số tiền này để hoán đổi 03 nền số 01, 02, 03 thuộc lô LK – 08, tổng diện tích 320.42m^2].

Quá trình đo vẽ xác định diện tích thực tế tăng 623,3m^2 [7945,3m^2 – 7.322m^2 = 623,3m^2] theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 04/01/2022.

Do đó, bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Công ty C có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H số tiền: 1.121.940.000 đồng [623,3m^2 x 1.800.000 đồng = 1.121.940.000đồng] (phần tiền chênh lệch diện tích đất tăng 623,3m^2), đối với phần diện tích đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị H với Công ty C, được Văn phòng Công chứng Long

Xuyên chứng nhận có số công chứng 866, ngày 23/4/2020. Và tại phiên tòa bà Trần Thị H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 0,6m^2. Bà H yêu Công ty C có nghĩa vụ trả thêm tiền nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích tăng thêm 622,7m^2 với số tiền là 1.120.860.000 đồng.

* Tại tờ tự khai ngày 15/4/2021 Công ty C thể hiện ý kiến:

Ngày 03/3/2020 bà Trần Thị H có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 05/HDĐC/TQP với Công ty C, diện tích 7322m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số BC 186475 (C101257), thửa đất số 109, 124, 125 tờ bản đồ số 84, đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 09/4/2020 cho bà Trần Thị H đứng tên.

Đến ngày 23/4/2020 bà Trần Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong Công ty C đã trả đủ tiền cho bà H.

Việc bà H cho rằng quá trình đo vẽ hiện trạng đất thì diện tích đất thực tế tăng 417,3m^2 (7,739.3m^2 - 7.322m^2 = 417,3m^2) và buộc Công ty C trả thêm cho bà Trần Thị H số tiền 751.140.000đồng (417,3m^2 x 1,8 tỷ/1000m^2 = 751.140.000đồng) cho phần chênh lệch diện tích tăng 417,3m^2 là không có cơ sở.

Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng ngày 30/11/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang thì các mốc M15, M16, M17, M18, M1, A, B diện tích 417,3m^2 là phần đất Trường Đại học A được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang thu hồi và giao đất tại Quyết định số 994/QĐ.CT.UB ngày 09/6/2004. Phần diện tích này là lộ giới đường số 01 (theo quy hoạch được duyệt là 13,5m tương ứng là 2,5m - 6 - 5 m), vỉa hè bên phía tiếp giáp đất bà H có bề rộng theo quy hoạch là 05m, nhưng trên thực tế chỉ có bề rộng từ 3 - 3,5m tùy đoạn.

Phần diện tích 417,3m^2 nêu trên nằm trong Quyết định giao đất cho Trường Đại học A để thực hiện vỉa hè tuyến số 01, nhưng chủ đầu tư đã không thực hiện hoàn thành 100% quy mô theo quy hoạch và quá trình sử dụng, gia đình bà H có sự lấn chiếm sang phạm vi đất này. Theo quy định của pháp luật, phần diện tích đất này là đất công cộng, do nhà nước quản lý phục vụ mục đích sử dụng cho khu dân cư làng giáo viên hiện hữu (chủ đầu tư phải bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước khi dự án hoàn thành).

Do đó diện tích đất chênh lệch 417,3m^2 này không thuộc quyền quản lý sử dụng của bà H.

Vì vậy Công ty C không có trách nhiệm thanh toán số tiền đối với diện tích đất chênh lệch 417,3m^2 cho bà H. Và tại phiên tòa, phía Công ty không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do phần diện tích 622,7 m^2 thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 04/01/2022 mà bà H yêu cầu là do phía gia đình bà H tự hướng dẫn đo đạc

không nằm trong mốc giới quyền sử dụng đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 200/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 và Quyết định sửa đổi, bổ sung bản án sơ thẩm số 88/2022/QĐ-SCBSBA ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 85, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với việc yêu cầu buộc Công ty C trả thêm số tiền 1.080.000 (Một triệu, không trăm tám mươi nghìn) đồng đối với phần diện tích tăng thêm 0,6 m^2 (1.800.000 đồng/m^2 x 0,6m^2).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với yêu cầu buộc Công ty C trả số tiền 1.120.860.000 (Một tỷ, một trăm hai mươi triệu, tám trăm sáu mươi nghìn) đồng đối với phần diện tích tăng thêm 622,7m^2 được giới hạn bởi các điểm 18-31-47-32-33-46-45, 34-35-40-7-1-45-46, 38-53-40-35-36, 41-54-53-38, 43-44-54-41-37-48, 39-49-44-43, 50-51-49-39 và 19-50-51 thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đo vẽ, được sự phê duyệt của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/01/2022.

(Đính kèm bản án là Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đo vẽ, được sự phê duyệt của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/01/2022 và Công văn số 44/2022/CV, ngày 26/10/2022 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

* Ngày 17/11/2022, nguyên đơn bà Trần Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty C trả số tiền 1.120.860.000 (Một tỷ, một trăm hai mươi triệu, tám trăm sáu mươi nghìn) đồng đối với phần diện tích tăng thêm 622,7m^2.

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

Nguyên đơn bà Trần Thị H và người đại diện ủy quyền ông Võ Thanh N có ý kiến: Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể buộc Công ty C phải trả thêm tiền của phần diện tích đất tăng thêm 622,7m^2 so với Hợp đồng như đã thỏa thuận, vì phần đất này gia đình đã quản lý sử dụng trước đây và việc không đi đăng ký điều chỉnh biến động tăng do không hiểu biết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – luật sư Trần Tiến V có ý kiến: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã có thỏa thuận đo đạc thực tế diện tích đất tăng phải trả thêm. Nay nguyên đơn căn cứ Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đã đo đạc có tăng diện tích thêm 622,7m^2 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Việc bị đơn không chấp nhận, cho rằng phần diện tích đất này được Nhà nước giao đất và đất thuộc Quyết định số 994/QĐ.CT.UB ngày 09/6/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã thu hồi giao đất cho Trường Đại học A để thực hiện vỉa hè là khai nại, không có căn cứ; trên thực tế vẫn có cây trồng của nguyên đơn trên phần đất này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn Công ty C do ông Lại Văn G đại diện ủy quyền có ý kiến: phần diện tích đất tăng thêm 622,7m^2 (trước đây đo là 417,3m^2) mà nguyên đơn có yêu cầu Công ty trả thêm tiền, đã được thu hồi giao cho Trường Đại học A theo Quyết định số 994/QĐ.CT.UB ngày 09/6/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Việc thỏa thuận đo đạc thực tế tính giá trị chuyển nhượng là diện tích đất thực tế theo các mốc ranh quyền sử dụng đất của bà H đã được Nhà nước cấp giấy và qua đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang trước đây, cũng như của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H thì bà H vẫn đủ diện tích 7.322m^2, không tăng thêm nên phía Công ty không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Diện tích đất tăng thêm như bà H yêu cầu là do tự phía bà H chỉ đo đạc, không phải theo mốc ranh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Việc cho rằng Công ty đã sử dụng phần đất đang có tranh chấp nhưng không đồng ý trả thêm tiền là không đúng vì thực tế Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Quyết định số 3021/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 thu hồi đất giao thông (chân taluy) và giao lại cho Công ty có thu tiền sử dụng đất để tiếp tục thực hiện dự án, không phải Công ty tự ý sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm đã xem xét đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét

xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Trần Thị H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn bà Trần Thị H căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 05/HĐĐC/TQP ngày 03/3/2020; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15/HĐCN/TQP ngày 22/4/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận có số công chứng 866, ngày 23/4/2020 ký giữa bà Trần Thị H với Công ty C để khởi kiện yêu cầu Công ty C trả thêm số tiền 1.120.860.000 đồng vì bà H cho rằng phần diện tích thực tế đo đạc đối với quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số BC 186475 (CH101257), thửa đất số 109, 124, 125 tờ bản đồ số 84, đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho bà Trần Thị H phát sinh tăng 622,7m^2 thể hiện tại các điểm 18-31-47-32-33-46-45, 34-35-40-7-1-45-46, 38-53-40-35-36, 41-54-53-38, 43-44-54-41-37-48, 39-49-44-43, 50-51-49-39 và 19-50-51 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đo vẽ, được sự phê duyệt của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/01/2022. Bị đơn không chấp nhận trả thêm vì cho rằng không có căn cứ.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 được lập thành văn bản, ký kết và Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận có số công chứng 866, ngày 23/4/2020 đúng theo quy định của pháp luật tại Điều 502 Bộ luật Dân sự. Bên chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đối tượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, loại đất chuyên trồng lúa nước. Bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế đã được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phê duyệt theo Quyết định chấp thuận

chủ trương đầu tư số 2443/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cho chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng.

Về nội dung tranh chấp, nguyên đơn bà Trần Thị H cho rằng qua quá trình đo đạc xác định diện tích đất thực tế tăng 622,7m^2 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đo vẽ, được sự phê duyệt của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/01/2022 nên yêu cầu bị đơn Công ty C do ông Trần Đại N – Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật phải thực hiện theo nội dung tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 15/HĐCN/TQP được hai bên ký kết ngày 22/4/2022, cụ thể có trách nhiệm trả thêm cho bà H số tiền 1.120.860.000 đồng (phần tiền chênh lệch diện tích thực tế đất tăng sau khi đo dạc 622,7m^2 x 1.800.000.000đồng/1000m^2).

Hội đồng xét xử xét thấy về nguồn gốc đất bà H và Công ty C thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc tại phường M, thành phố L thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00234/gA, ngày 28/6/1990 với tổng diện tích là 11142m^2, tờ bản đồ số 01, các thửa: số 788 diện tích 191m^2; số 811 diện tích 3.717m^2; số 741 diện tích 2.558m^2; số 719 diện tích 4.676m^2, loại đất 2L. Căn cứ Công văn số 31/CNLX-ĐK, ngày 01/3/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh Long Xuyên thể hiện: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H, ông Võ Thanh L năm 1990 có thể hiện tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00234/gA, ngày 28/6/1990 với tổng diện tích là 11.142m^2, sau đó bị thu hồi 3.908 m^2 để xây dựng làng giáo viên Trường Đại học A theo Quyết định số 994/QĐ.CT.UB của UBND tỉnh An Giang ký ngày 09/6/2004, diện tích còn lại là 7.234m^2. Sau đó, đến ngày 22/11/2010 thì ông L, bà H làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01257 gồm các thửa số 109, 124, 125 thuộc tờ bản đồ số 84, tổng phần diện tích được cấp đổi là 7.322m^2, tăng thêm 88m^2 so với giấy chứng nhận trước đó. Đến ngày 09/4/2020, phần diện tích đất 7.322m^2 nêu trên được làm thủ tục để thừa kế cho bà H theo hồ sơ số 2879/20.

Đồng thời, căn cứ Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đo vẽ, được sự phê duyệt của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/01/2022, thể hiện: Các điểm 18, 19, 7, 1 là phần đất đo đạc theo sự chỉ dẫn của ông Võ Thanh N có diện tích 7.945,3m^2 nên phần diện tích tăng 623,3m^2. Tuy nhiên, tại Công văn số 44/2022/CV ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất H xác định do tổng hợp diện tích nhầm lẫn nên có sai số 0,6m^2, đúng là 7944,7m^2 nên xác định diện tích tăng đúng là 622,7m^2, gồm:

- Các điểm 18-31-47-32-33-46-45 có diện tích 420,8m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01257 – Đây chính là phần diện tích đất 417,3m^2 đã được đo đạc theo Bản vẽ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 30/11/2020 thể hiện diện tích 417,3m^2 là phần đất Trường Đại học A được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang thu hồi và giao đất tại Quyết định

số 994/QĐ.CT.UB ngày 09/6/2004 (các điểm mốc M15, M16, M17, M18, M1, A, B) – Tờ bản đồ số 84 loại đất DGT (Bút lục số 08);

- Các điểm 34-35-40-7-1-45-46 có diện tích 76,9m^2 là phần đất thuộc mương nước;
- Các điểm 38-53-40-35-36 có diện tích 44,6 m^2 thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 84;
- Các điểm 41-54-53-38 có diện tích 12,2 m^2 thuộc thửa đất 155, tờ bản đồ số 84;
- Các điểm 43-44-54-41-37-48 có diện tích 42,9 m^2 thuộc thửa đất số 127, tờ bản số 84;
- Các điểm 39-49-44-43 có diện tích 12,1 m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 84;
- Các điểm 50-51-49-39 có diện tích 6,4 m^2 thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 84 và điểm 19-50-51 có diện tích 6,8 m^2 thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 84.

Như vậy, phần diện tích 622,7m^2 – bà H cho rằng qua thực tế đo đạc tăng thêm đều không thuộc thửa đất số 109, 124, 125, tờ bản đồ số 84 đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01257 cho bà H.

Căn cứ nay để bà H khởi kiện là thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 15/HĐCN/TQP, ngày 22/4/2022 ký giữa bà H với Công ty C "*Diện tích thực tế của thửa đất sẽ được xác nhận theo biên bản đo đạc có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất – Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang và UBND phường M. Việc chênh lệch (nếu có) sẽ được hai bên thanh toán bù trừ bằng tiền mặt"*. Tuy nhiên, xét hợp đồng trên hai bên tự giao kết không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, phần diện tích 622,7m^2 tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01257 ngày 22/11/2010 đều là do người đại diện theo ủy quyền của bà H tự hướng dẫn đo đạc, không có căn cứ pháp lý chứng minh bà H được quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Như vậy, quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH101257, ngày 22/11/2010 cấp cho bà H được đo đạc lại ngoài thực địa vẫn là 7.322m^2. Bà H không có chứng cứ chứng minh phần diện tích tăng thêm 622,7m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận CH101257, ngày 22/11/2010 cho bà Trần Thị H. Do dó, bà H khởi kiện nhưng không có chứng cứ chứng minh diện tích 622,7m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận CH101257, ngày 22/11/2010 cho bà Trần Thị H mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà H buộc Công ty C trả thêm cho bà H số tiền 1.120.860.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Nay nguyên đơn bà H kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Nguyên đơn bà H cũng như người đại diện ủy quyền vẫn cho rằng phần diện tích tăng thêm 622,7m^2 gia đình sử dụng trước giờ không ai tranh chấp; đồng thời

việc không làm thủ tục đăng ký biến động tăng diện tích đất đang tranh chấp là do gia đình bà H không hiểu biết và vẫn xác định không cung cấp được chứng cứ gì mới có căn cứ pháp lý để chứng minh bà H được quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng 622,7m^2. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà H có đơn xin miễn án phí do người cao tuổi nên được miễn án phí

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 200/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 85, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với việc yêu cầu buộc Công ty C trả thêm số tiền 1.080.000 (Một triệu, không trăm tám mươi nghìn) đồng đối với phần diện tích tăng thêm 0,6 m^2 (1.800.000 đồng/m^2 x 0,6m^2).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với yêu cầu buộc Công ty C trả số tiền 1.120.860.000 (Một tỷ, một trăm hai mươi triệu, tám trăm sáu mươi nghìn) đồng đối với phần diện tích tăng thêm 622,7m^2 được giới hạn bởi các điểm 18-31-47-32-33-46-45, 34-35-40-7-1-45-46, 38-53-40-35-36, 41-54-53-38, 43-44-54-41-37-48, 39-49-44-43, 50-51-49-39 và 19-50-51 thể hiện tại

Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đo vẽ, được sự phê duyệt của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/01/2022.

(Đính kèm bản án là Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H đo vẽ, được sự phê duyệt của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/01/2022 và Công văn số 44/2022/CV, ngày 26/10/2022 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị H phải chịu 16.310.120 (Mười sáu triệu, ba trăm mười nghìn, một trăm hai mươi) đồng. Bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nghĩa vụ nộp 45.625.800 (Bốn mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn, tám trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị H.

4.2 Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THA-DS TP. L;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu