

Bản án số: 226/2019/DS-PT

Ngày: 21 - 8 - 2019

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 179/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Phương B - sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 73, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thái H1 - sinh năm 1960

Bà Tô Ngọc H2 - sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Số 2E, Hùng Vương, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2: Ông Phạm Minh Trí sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: 25, đường 1/5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố Cà M

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D, Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: số 77, Ngô Q, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

Người kháng cáo: Bị đơn là bà Tô Ngọc H2 và ông Nguyễn Thái H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Lưu Phương B trình bày : Ông có phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 516m² thửa số 107 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 06/7/2018 ông H1 và bà H2 đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên với giá 2.500.000.000 đồng nên đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó ông H1, bà H2 chuyển vào tài khoản Ngân hàng cho ông số tiền 850.000.000 đồng. Ngày 10/7/2018 ông đã ký xác nhận số tiền nhận cọc 1.000.000.000 đồng nên ông cùng với ông H1, bà H2 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất với diện tích 516m², tại văn phòng công chứng với giá 2.500.000.000 đồng. Đến ngày 24/7/2017 các bên làm lại văn bản thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng 424m², chiều ngang 08m, chiều dài 53m, diện tích không chuyển nhượng 60m² đất mộ, với giá 2.500.000.000 đồng. Văn bản thỏa thuận được chính quyền địa phương xác nhận. Đến 01/8/2017 ông nhận từ ông H1, bà H2 số tiền 500.000.000 đồng và một lần nhận 60.000.000 đồng. Tổng cộng ông đã nhận của ông H1, bà H2 là 1.560.000.000 đồng. Số tiền ông H1, bà H2 còn nợ là 940.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông H1, bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1, bà H2 sẽ trả đủ cho ông. Đến ngày 04/10/2017, ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK238460 đến nay ông H1, bà H2 không trả số tiền 940.000.000 đồng nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông H1, bà H2 bị mất tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, ông trả lại cho ông H1, bà H2 560.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu ông H1, bà H2 phải trả cho ông số tiền còn lại.

Bị đơn, ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 do ông Phạm Minh Trí là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông xác định nội dung chuyển nhượng đúng như nguyên đơn trình bày. Ông H1 và bà H2 đã giao cho ông B tổng số tiền 1.560.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, sau khi ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1 và bà H2 tiếp tục trả cho ông B 940.000.000 đồng. Do khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích được cấp không đủ theo thỏa thuận ban đầu là 424m² mà chỉ có 351,7m². Ông H1 và bà H2 yêu cầu nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông B trả lại tiền đã nhận 1.560.000.000 đồng, không đồng ý mất tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Trường hợp tiếp tục hợp đồng thì ông H1 và bà H2 chỉ chấp nhận trả cho ông B số tiền tương ứng với diện tích được cấp là 351,7m² tương đương với số tiền 368.179.800 đồng. Giá trị đất được tính theo giá đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết nhưng ông B thống nhất trừ cho ông H1 và bà H2 diện tích đất là 32m² tương ứng với số tiền 189.000.000 đồng nên ông B yêu cầu ông H1 và bà H2 phải trả cho ông số tiền 751.000.000 đồng. Ông H1 và bà H2 chỉ đồng ý trả cho ông B số tiền 368.179.800 đồng tương ứng với diện tích đất là 351,7m² do ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án

nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Phương B với ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 đối với phần đất thửa số 107 tờ bản đồ 34 nay là thửa số 112 tờ bản đồ 46 tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 trả cho ông Lưu Phương B số tiền còn lại 751.000.000 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 238460 cấp cho ông Nguyễn Thái H1 bà Tô Ngọc H2 đất thuộc thửa 112 tờ bản đồ 46 tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau về diện tích, theo đúng Bản Trích đo hiện trạng (đo theo Công văn 44/TA ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 09 tháng 02 năm 2018) của Trung tâm – Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và Môi trường.

Ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để yêu cầu thực hiện điều chỉnh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/5/2019 bị đơn là ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông H1, bà H2 chỉ đồng ý trả cho ông B 368.179.800 đồng tương đương với diện tích đất ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 351,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng do diện tích đất ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 351,7m² ít hơn diện tích đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 424m². Phần đất còn lại là phần đất được xác định là chỉ giới đường đỏ nên ông H1 và bà H2 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông H1 và bà H2 chỉ chấp nhận trả cho ông B số tiền bằng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 351,7m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 về việc chỉ đồng ý trả tiếp cho ông B 368.179.800 đồng tương đương với diện tích đất 351,7m² do ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận theo hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2018 do ông B, ông H1 và bà H2 ký được công chứng thì các bên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên với diện tích 516m² với giá 2.500.000.000 đồng. Đến ngày 24/7/2017 hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 08m, chiều dài 53m, diện tích 424m² với giá 2.500.000.000 đồng. (Phần đất các bên thỏa thuận không chuyển nhượng là 60m² đất mộ). Đến ngày 14/9/2017 các bên đã tiến hành đo đạc xác định ranh giới mốc giới thửa đất để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H2 thì diện tích đất được xác định chiều ngang 08m chiều dài 44,5m. Phần đất còn lại chiều ngang 08m chiều dài 13m giáp với tim lộ đường Lý Thường Kiệt là phần đất thuộc chỉ giới đường đỏ (BL 76). Đến ngày 22/9/2017 ông B và ông H1 đã thống nhất ký vào biên bản thẩm định, xác minh, đo đạc với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 351,7m², phần đất còn lại là phần đất thuộc chỉ giới đường đỏ (BL 75). Căn cứ vào hồ sơ do cơ quan có thẩm quyền xác minh đo đạc và thông báo nộp thuế, đến ngày 04/10/2017, ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 351,7m² (BL 49). Như vậy, phần đất ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu so với diện tích đất thỏa thuận. Theo thỏa thuận ngày 24/7/2017 và tại hồ sơ các bên đã thống nhất ông B chuyển nhượng cho ông H1, bà H2 424m², còn lại 60m² để làm đất mộ. Tại bản mô tả ranh giới mốc giới và bản trích đo vẽ hiện trạng ngày 09/02/2018 (BL 52, 53) thì các bên thống nhất phần đất không chuyển nhượng thể hiện tại thửa số 1 vị trí M1M2M3M6, đã được cắm trụ đá diện tích 95,4m², so với diện tích thỏa thuận ban đầu là 60m² thì diện tích đất mộ trên thực địa lớn hơn diện tích thỏa thuận ban đầu nhưng ông H1, bà H2 vẫn thống nhất diện tích đất mộ là 95,4m² các bên không chuyển nhượng. Phần đất ông H1 và bà H2 nhận chuyển nhượng là phần đất ở vị trí thửa số 2 diện tích 366,6m² và 32m² nằm trong thửa số 3, tổng cộng 398,6m². So với diện tích thỏa thuận 424m², thì diện tích bị thiếu là 25,4m², ông B đồng ý trừ lại cho ông H1 và bà H2 giá trị phần diện tích đất thiếu theo giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng. (Diện tích đất chuyển nhượng là 424m² tương ứng giá 2.500.000.000đ, thì giá là 5.896.000đ/m². Tương ứng thì giá trị của 25,4m² là 149.758.000 đồng nhưng ông B chấp nhận trừ cho ông H1 và bà H2 số tiền 189.000.000 đồng là có lợi cho ông H1, bà H2.

Hiện nay, ông H1 và bà H2 thừa nhận đang quản lý và sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông B ở thửa số 1 và số 2 là 398,6m² theo diện tích đất đo đạc thực tế tại bản trích đo hiện trạng ngày 09/02/2018, đồng thời có 95,4m² là phần đất mộ ông B và ông H1, bà H2 thống nhất không chuyển nhượng nhưng do ông B không tách thửa được nên để cho ông H1 và bà H2 đứng tên chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 và bà H2 nên tổng cộng diện tích đất mà lẽ ra ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 494m². Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông H1, bà H2 là 351,7m² là không chính xác. Ủy ban nhân dân thành phố Cà M không có văn bản trả lời cho Tòa án về diện tích đất ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu so với diện tích đất ông H1 và bà H2 nhận chuyển nhượng được đo đạc trên thực địa. Do đó kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà

M, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau tiến hành các thủ tục để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 238460 cấp cho ông H1 và bà H2.

[2] Đối với phần đất được xác định là phần đất mở rộng chỉ giới đường đỏ từ 09m lên 13m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B bị điều chỉnh nên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà H2. Hội đồng xét xử xét thấy. Theo Công văn số 117/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 12/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B trong đó có phần đất là ranh bồi hoàn tim lộ là 09m, nay chỉ giới đường đỏ là 13m (BL 83). Theo công văn số 06/PTQĐ ngày 13/8/2019 của Trung tâm quỹ đất thành phố Cà Mau thì phần ranh bồi hoàn tim lộ là 09m ông B không được bồi hoàn (BL 135), Ủy ban nhân dân thành phố Cà M không cung cấp hồ sơ liên quan đến việc thu hồi giải phóng mặt bằng mở rộng lộ giới, tăng chỉ giới đường đỏ từ 09m lên 13m nhưng phần đất này là phần đất giáp mặt tiền của phần đất ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông H1 và bà H2 có quyền yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét thấy, nếu hiện nay ông H1 và bà H2 chỉ chấp nhận trả cho ông B số tiền 368.179.800 đồng tương đương với diện tích đất ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 351,7m² thì phần đất còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của ông B nên quyền lợi của ông H1 và bà H2 sẽ bị thiệt thòi. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của ông B, buộc ông H1 và bà H2 phải tiếp tục trả cho ông B 751.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà H2 là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà H2 nên ông H1, bà H2 phải chịu án phí theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Phương B với ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 đối với phần

đất thừa số 107 tờ bản đồ 34 nay là thửa số 112 tờ bản đồ 46 tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 trả cho ông Lưu Phương B số tiền còn lại 751.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 238460 cấp cho ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 đất thuộc thửa 112 tờ bản đồ 46 tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau về diện tích, theo đúng Bản Trích đo hiện trạng và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 09 tháng 02 năm 2018) của Trung tâm – Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và Môi trường.

Ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để yêu cầu thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi phí đo đạc và bản vẽ hiện trạng số tiền 4.140.000đ (Bốn triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng), ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 phải chịu, đã chi trả xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 phải nộp án phí có giá ngạch là 34.040.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu không trả m bốn mươi ngàn đồng*). Ông Lưu Phương B không phải nộp án phí, ngày 13/12/2017 ông B đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu tiền số 0000112, tại Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thái H1 và bà Tô Ngọc H2 phải chịu là 300.000 đồng. Đã qua, ông H1 và bà H2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000179 ngày 28/5/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan

