

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 150/2024/DS-PT
Ngày: 13-3-2024
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 319/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Đăng Hoài Diễm P, sinh năm 1981;

Địa chỉ: số D Đường số B, Tổ H, Khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Trần Thị Kim P1, sinh năm 1987 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/11/2023) (có mặt);

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1971 (có mặt);

HKTT: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ liên lạc: Số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đinh Hồ Phùng N, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: số D Đường số B, Tổ H, Khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Nguyễn Chí L, sinh năm 1980 (có mặt);
 3. Chị Ông Kim T, sinh năm 1985 (vắng mặt);
 4. Anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, Tiền Giang.
- *Người kháng cáo*: Bị đơn anh Nguyễn Ngọc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn chị Nguyễn Đăng Hoài Diễm P trình bày:

Ngày 31/12/2019, chị và anh Q có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C đối với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 9, diện tích 505,3m², trong đó có 100m² đất ở nông thôn với giá chuyển nhượng là 970.000.000 đồng, trong hợp đồng ghi giá là 120.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Ngày 01/01/2020, địa chính xã Đ và chị cùng các hộ giáp ranh tiến hành đo đạc thực tế để bàn giao đất, quá trình đo đạc thì diện tích thực tế là 414m², thiếu 91,3m² so với diện tích đất được cấp. Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 31/12/2019 thì hai bên thống nhất anh Q có nghĩa vụ hoàn trả cho chị số tiền chênh lệch tương đương diện tích 91,3m² với số tiền 175.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết thì đo đạc thực tế diện tích thực tế sử dụng 424,1m² giảm 81,2m² so với diện tích được cấp giấy là 505,3m².

Nay, chị yêu cầu anh Q trả số tiền chênh lệch do chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 155.875.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Anh thông nhất ngày 31/12/2019, anh và chị P có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 479, tờ bản đồ số 9, diện tích 505,3m² trong đó có 100m² đất ở nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07286 cấp ngày 06/8/2009 cho anh đứng tên với giá 970.000.000 đồng, hợp đồng đã thực hiện xong và chị P đã được ghi tên vào trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng thì ngày 31/12/2019 chị P mời cán bộ địa chính đến đo đạc. Sau khi đo đạc thì chị P nói rằng đất bị thiếu so với diện tích hai bên chuyển nhượng là 505,3m² và yêu cầu anh phải trả lại tiền đối với diện tích đất bị thiếu tương ứng với giá chuyển nhượng. Anh không đồng ý với yêu cầu của chị P vì anh đã chuyển nhượng đất theo diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, chị P đồng ý thì nhận chuyển nhượng. Chị P vẫn lập Biên bản thỏa thuận ngày 31/12/2019, anh xác định đoạn “tôi đồng ý trả lại số tiền diện tích chênh lệch sau khi đo đạc thực tế” là do anh viết và ghi họ tên, do thời điểm đó bên chị P có nhiều người, anh sợ có va chạm nguy hiểm cho bản thân nên anh phải viết theo lời chị P.

Nay, anh không đồng ý trả số tiền 155.875.000 đồng theo yêu cầu của chị P với lý do đất anh bán là có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bán nguyên thửa, có trích lục tọa độ, bên mua không yêu cầu đo đạc lúc giao dịch, khi công chứng hợp đồng phát hiện thiếu nhưng không yêu cầu hủy hợp đồng mà tiếp tục thực hiện. Anh yêu cầu phía nguyên đơn tự tìm ai lấn đất thì yêu cầu người đó trả lại, anh không có trách nhiệm giải quyết việc này.

Anh chuyển nhượng đất vào ngày 31/12/2019, lúc anh chuyển nhượng đất cho chị P thì đã có hai ngôi nhà của anh L và anh T1 trên đất. Thời điểm này đất của anh bị mất hay không anh không biết, phần đất đang tranh chấp là do anh cho, lúc cho chỉ có chỉ vị trí chứ không có xác định ranh giới cụ thể đến năm 2019 thì anh chuyển nhượng cho chị P thì không có đo đạc cụ thể lúc chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí L trình bày:

Anh và anh Q, anh T1 là anh em ruột. Anh đứng tên hợp pháp thửa đất số 161, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.567,6m² có nguồn gốc của cha mẹ cho, trên phần đất có căn nhà thờ do cha mẹ anh cất trước năm 1975, sau đó cha mẹ anh có tu bổ lại nhưng vị trí không thay đổi. Phần đất của anh giáp ranh với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 9, diện tích 505,3m² của anh Q đứng tên, nguồn gốc cũng do cha mẹ cho. Khi cha mẹ cho đất anh và anh Q thì chính quyền không có đo đạc xác định ranh; tuy nhiên, ranh đất giữa anh và anh Q là bức tường căn nhà thờ, khi cha mẹ cho đất thì anh vẫn nói các anh em như vậy.

Anh Q đã chuyển nhượng đất cho chị P, việc thỏa thuận như thế nào thì anh không rõ nhưng anh biết là chị P đã chồng tiền đủ cho anh Q, sau đó chị P có mời địa chính xã Đ đo đạc thực tế để anh Q bàn giao đất cho chị P, khi đo đạc thì phát hiện diện tích thực tế sử dụng bị thiếu so với diện tích được cấp, nếu diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Q thì phải lấn sang căn nhà thờ của anh khoảng hơn 02m. Sau đó, anh được biết chị P có thỏa thuận với anh Q sẽ lấy lại phần diện tích đất còn thiếu bằng tiền với số tiền là 160.000.000 đồng nhưng anh Q không thực hiện. Anh khẳng định là anh Q và chị P có thỏa thuận là anh Q hoàn lại cho chị P số tiền 160.000.000 đồng là chênh lệch diện tích thực tế theo ranh giới hai bên xác định so với diện tích trên giấy. Nay, anh xác định bức tường căn nhà thờ là ranh giới đất giữa anh và anh Q, anh xác định căn nhà thờ nằm trên đất của anh, anh không có ý kiến gì yêu cầu khởi kiện của chị P về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P và anh Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ô Kim T trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Chí L. Chị và anh L có đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 261, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.567,6m², đất tại ấp H, xã Đ, huyện G, Tiền Giang. Tranh chấp giữa chị P và anh Q thì chị không có ý kiến. Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Chị thống nhất với ý kiến của anh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Anh Q là anh ruột của anh. Khoảng đầu năm 2020 anh thấy chị P, anh Q cùng với địa chính xã Đ và địa chính huyện đến phần đất của anh Q thuộc thửa

đất số 479, tờ bản đồ số 9 để tiến hành đo đạc, khi đó anh và em anh là anh Nguyễn Chí L chứng kiến cùng với một số người trong xóm. Sau khi đo đạc thì phát hiện diện tích thực tế có ranh giới ngay nhà của anh L nên anh L không đồng ý ranh giới này. Do đó, anh Q và chị P mới thương lượng lại ranh giới, việc xác định lại ranh giới mới làm diện tích đất chuyển nhượng thực tế giảm khoảng 100m² so với trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh biết hai bên thỏa thuận anh Q phải hoàn lại cho chị P số tiền 160.000.000 đồng đối với phần đất chênh lệch, việc thỏa thuận là tự nguyện và anh Q đồng ý trả số tiền trên cho chị P. Đối với vụ kiện này thì anh không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Hồ Phùng N không trình bày ý kiến, có đơn xin vắng mặt trong các phiên xử và anh đồng ý với tất cả ý kiến của chị P trong các phiên xử vụ kiện này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 319/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 398, Điều 401, Điều 500, Điều 501 và Điều 357 Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Đăng Hoài Diễm P.

Buộc anh Nguyễn Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Đăng H Diễm P số tiền chênh lệch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 155.000.000 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu đồng) với thời gian trả như sau:

Ngày 05/10/2023 trả 55.000.000 đồng;

Ngày 05/11/2023 trả 50.000.000 đồng;

Ngày 05/12/2023 trả 50.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/9/2023, bị đơn anh Nguyễn Ngọc Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước

thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: anh Q là người sở hữu hợp pháp phần đất thửa 479 và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P ngày 31/12/2019. Cùng ngày 31/12/2019 hai bên có ký văn bản thỏa thuận là anh Q sẽ trả tiền chênh lệch đất sau khi đo đạc thực tế. Căn cứ biên bản thẩm định thì thực tế chị P nhận chuyển nhượng 424,1m² đất, diện tích còn lại thì anh T1 sử dụng 24m² và anh L sử dụng 57,2m²; giữa anh Q, anh T1 và anh L không ai có ý kiến gì về diện tích đất này nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P là có căn cứ; từ đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Q.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Ngọc Q nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện được thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp. Vụ án thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự: Đình Hồ Phùng N, Ông Kim T, Nguyễn Ngọc T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung xét kháng cáo:

Bị đơn Q kháng cáo không đồng ý trả cho nguyên đơn P số tiền 155.000.000 đồng được xác định là giá trị của phần diện tích đất chênh lệch giữa diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 81,2m².

Nhận thấy, vào ngày 31/12/2019 các bên thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 479, tờ bản đồ số 9, diện tích 503,3m², tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H07286 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/8/2009 cho anh Nguyễn Ngọc Q (bút lục 94 – 96). Cùng ngày 31/12/2019 chị P và anh Quốc lập “Biên bản thỏa thuận” (bút lục 140) nêu giá trị thực tế chuyển nhượng thửa đất 479 là 970.000.000 đồng, đồng thời biên bản thỏa thuận này có nội dung “*Tôi đồng ý trả lại số tiền diện tích chênh lệch sau khi đo thực tế*” được anh Q thừa nhận là chữ viết, chữ ký tên ghi họ tên là của mình nhưng khai nại là vì sợ do bên chị P đông người nên anh viết nội dung trên vào biên bản thỏa thuận.

Xét, hiện tại thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 479 giữa anh Q và chị P đã hoàn tất, khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị P đứng tên thì không có đo đạc lại diện tích đất, nhưng cùng ngày 31/12/2019 khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cùng thực hiện thỏa thuận khác là anh Q trả lại cho chị P số tiền diện tích đất chênh lệch sau khi đo đất thực tế, anh Q không có chứng cứ chứng minh là có bị ép buộc khi thực hiện thỏa thuận nên phải có trách nhiệm thực hiện. Theo Sơ đồ phân đất chuyển nhượng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 03/12/2020 (bút lục 66) thực tế chị P nhận sử dụng là 424,1m² đất, giảm 81,2m²; phần diện tích đất chênh lệch này anh L đang quản lý sử dụng là 57,2m², anh T1 quản lý sử dụng 24m². Tại cấp sơ thẩm, chị P, anh L và anh T1 xác định ranh đất giáp với đất chuyển nhượng không thay đổi từ khi anh Q chuyển nhượng đất cho chị P nên anh Q có ý kiến về việc chị P khởi kiện anh L và anh T1 lấy lại đất là không có căn cứ và trái với thỏa thuận ngày 31/12/2019. Từ đó cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất chênh lệch giữa thực tế sử dụng với diện tích chuyển nhượng là 81,2m² và buộc anh Q trả giá trị cho chị P là 155.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

Anh Q kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, từ đó giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Anh Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 398, Điều 401, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 319/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Đăng Hoài Diễm P.

Buộc anh Nguyễn Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Đăng Hoài Diễm P số tiền chênh lệch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 155.000.000 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu đồng), thời gian trả như sau:

Ngày 05/10/2023 trả 55.000.000 đồng;

Ngày 05/11/2023 trả 50.000.000 đồng;

Ngày 05/12/2023 trả 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị P cho đến khi thi hành án xong, anh Q còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định pháp luật.

2. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Q phải chịu 7.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho chị P số tiền tạm ứng án phí 4.375.000 đồng theo biên lai số 0016617 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm thu số 0011642 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, anh Q đã nộp đủ án phí.

3. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt