

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ TÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 26/2022/DS-ST

Ngày: 14/9/2022

“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 HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

Với Th phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thanh Nhanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sơn Thanh Bình.

2. Ông Nguyễn Văn Kiệt.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Mộng Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Cẩm H.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn T.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Th.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Trần Thị C.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 19/02/2021 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Cẩm H đều trình bày:

Vào tháng 5 năm 2012 ông Đặng Văn T và bà Trần Thị C chuyển nhượng cho bà Trần Cẩm H phần đất chiều ngang 06m, chiều dài 20m, diện tích 120m², thuộc thửa đất số 145 (Lô 80), tờ bản đồ số 07 (24), tọa lạc ấp Nội Ô, Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, để sử dụng vào mục đích đất ở. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng), không có đo đạc thực tế. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Các bên đã giao nhận đất và tiền cho nhau xong. Bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt: GCNQSDĐ) vào ngày 08/6/2012.

Đến tháng 10 năm 2017, khi bà Văn Thị Y xây dựng nhà cặp ranh với phần đất của bà H, có công chức địa chính Ủy ban nhân dân Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú xác định vị trí đất cho bà Y, thì bà H phát hiện thửa đất của bà chiều ngang chỉ còn 5,6m tức là thiếu 0,4m.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T trả lại cho bà số tiền 50.000.000 đồng hoặc diện tích đất còn thiếu, do không đúng với hợp đồng chuyển nhượng ban đầu. Tại phiên tòa, bà H yêu cầu buộc ông T và bà C trả 50.000.000 đồng (bằng chữ: Năm mươi triệu đồng), tương đương giá trị phần đất còn thiếu.

2. Bị đơn ông Đặng Văn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì:

Vào năm 2008 ông T và vợ là bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp GCNQSDĐ phần đất chiều ngang 06m, dài 20m, diện tích 120m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Nội Ô, Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, mục đích sử dụng đất ở, có cắm cọc ranh rõ ràng. Đến năm 2012, vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Trần Cẩm H, giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng (bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng Ủy ban nhân dân các cấp không đo đạc, vì đất còn trụ ranh. Hai bên đã nhận đất và tiền xong, mà không ai tranh chấp đất, bà H cũng không phản đối hay khiếu nại gì. Ông không biết vì sao phần đất này hiện nay thiếu diện tích, đây không phải là lỗi của vợ chồng ông. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày:

Bà C thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Đặng Văn T. Bà H đã nhận đất từ năm 2012 và vợ chồng ông T, bà C cũng đã nhận tiền xong, xem như việc chuyển nhượng kết thúc. Do đó, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ông Th thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Trần Cẩm H. Ông không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa bà H với ông T. Tiền mà bà H dùng để trả cho ông T để nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của bà H, không phải tiền chung của vợ chồng. Do đó, chỉ có bà H mới đứng tên trong GCNQSDĐ. Trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ ông có làm giấy từ chối nhận tài sản.

5. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền 50.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận, vì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn giao đất thiếu diện tích.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn và phần đất đang tranh chấp tọa lạc Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Trong quá trình tố tụng, các bên đương sự cùng xác định: Phần đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Nội Ô, Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng do bà Trần Cẩm H được cấp GCNQSDĐ số BC 541810 vào ngày 08/6/2012. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cùng các cơ quan có thẩm quyền và biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản cùng ngày 20/6/2022 đối với phần đất này có kết quả như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Lê Văn K (thửa đất số 79), có số đo 20m;
- Hướng tây giáp đất bà Văn Thị Y (thửa đất số 81), có số đo 20m;
- Hướng nam giáp lộ đàng, có số đo 5,7m;
- Hướng bắc giáp Đường Hùng Vương, có số đo 5,74m.

Diện tích: 113,7m². Trị giá: 4.000.000 đồng/m² = 454.800.000 đồng.

Trên đất có các tài sản sau:

- Nhà tạm: Diện tích 5,75m x 6,2m = 35,65m²; kết cấu: Mái tôn, cột bê tông đúc sẵn, nền gạch men, vách tôn. Giá trị còn lại 70%. Trị giá: 35.660.695 đồng.
- Mái che: Diện tích 5,75m x 2m = 11,5m²; kết cấu: Mái tôn, khung đỡ kẽm. Giá trị còn lại 70%. Đơn giá: 383.000 đồng/m². Trị giá: 3.083.150 đồng.
- Sân xi măng: Diện tích 5,75m x 5,9m = 33,93m²; kết cấu: đá 6 x 4. Giá trị còn lại: 50%. Đơn giá: 198.000 đồng/m². Trị giá: 3.358.575 đồng.

- Nhà vệ sinh: Diện tích $1,5\text{m} \times 1,3\text{m} = 1,95\text{m}^2$; kết cấu: Mái tôn, tường xây 10cm, nền xi măng. Giá trị còn lại 40%. Đơn giá: 5.513.000 đồng/ m^2 . Trị giá: 4.300.000 đồng.

- Vách tường xây gạch 10cm, không tô: Diện tích $4,5\text{m} \times 1,55\text{m} = 6,975\text{m}^2$. Đơn giá: 210.000đồng/ m^2 . Trị giá: 1.464.750 đồng.

- 02 cây đu đủ loại B. Đơn giá: 120.000 đồng/cây. Trị giá: 240.000 đồng.

Các đương sự đều đồng ý với kết quả trên, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Xem xét về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự cùng thừa nhận là ông T, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Cẩm H, lúc này đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp GCNQSDĐ số BC 541732 cho ông T và bà C vào ngày 18/5/2012. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: GCNQSDĐ số BC 541810 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 08/6/2012 cho bà Trần Cẩm H, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Nội Ô, Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú (bản photo có chứng thực); Bản photo có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng, gồm: Hợp đồng mua bán đất lập ngày 20-01-2012, đứng tên Đặng Văn T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng: Đặng Văn T, Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng: Trần Cẩm H, được Ủy ban nhân dân Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa chứng thực ngày 29 (số 9 có dấu sửa chữa) tháng 5 năm 2012. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92, Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xem xét về hình thức và điều kiện chuyển nhượng: Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông T và bà C có GCNQSDĐ; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và được cơ quan có thẩm quyền chứng thực theo quy định của pháp luật là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Xem xét về giá chuyển nhượng: Các bên thống nhất giá chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng là 120.000.000 đồng (bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng), và việc giao nhận tiền đã thực hiện xong nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về diện tích chuyển nhượng: Diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120m^2 nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất này là $113,7\text{m}^2$ nên còn thiếu $6,3\text{m}^2$. Bà H yêu cầu ông T, bà C giao trả 50.000.000 đồng. Ông T, bà C thì cho rằng đã giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho bà H và bà H sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng năm 2012, nên ông T và bà C không chịu trách nhiệm.

Tại phiên tòa bà H thừa nhận: Sau khi nhận đủ tiền, bà H đã nhận đất và không có tranh chấp hay thắc mắc, khiếu nại gì về diện tích đất. Cho đến năm 2017, bà Y là người sử dụng đất giáp ranh xây dựng nhà thì bà H mới phát hiện thửa đất của bà thiếu diện tích.

Tại văn bản số 937/UBND-HC ngày 18/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú trả lời cho Tòa án như sau: Ngày 22/01/2008 Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa tiến hành đo giao đất thực địa cho ông T, với kích thước và tứ cận như sau: Hướng đông giáp Lê Văn K 20m, phía tây giáp Thạch Th 20m, phía nam giáp Lộ xi măng 6m, phía bắc giáp Đường Hùng Vương 6m. Diện tích 120m². Do bà H nhận chuyển nhượng của ông T hết thửa đất số 80, nên khi cấp giấy cho bà H không có đo đạc lại (khi đo đất cho ông T đã đo giao với kích thước cụ thể rồi). Thời điểm đo giao đất của ông T, bà C có cắm cọc ranh và ký tứ cận cụ thể. Tại thời điểm tiến hành thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà H, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú không có tiếp nhận đơn tranh chấp liên quan đến phần đất thuộc thửa số 80.

[2.3] Các bên đã thống nhất diện tích mới làm hợp đồng mua bán, việc thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và các bên cũng đã giao đất và trả đủ tiền. Đáng lẽ, nếu phát hiện ra bên ông T, bà C giao thiếu diện tích đất thì bà H phải thông báo ngay cho ông T, bà C để hai bên cùng nhau tiến hành đo đạc lại nhưng đến năm 2017 thì bà H cho rằng đất thiếu diện tích. Điều đó cho thấy, bà H đã thừa nhận ông T và bà C đã giao đủ đất cho mình.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp, nhưng nguyên đơn không chứng minh được bị đơn giao thiếu diện tích đất, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T, bà C trả cho bà 50.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà H không được chấp nhận, nên phải chịu là 5.700.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Chi phí này đã chi xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử thấy, khoản 3 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 quy định: “Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận”. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 và 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 95, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Cẩm H về việc buộc bị đơn ông Đặng Văn T và người có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trả lại cho bà Trần Cẩm H số tiền 50.000.000 đồng (bằng chữ: Năm mươi triệu đồng) tương đương phần đất chuyển nhượng còn thiếu diện tích 6,3m² tại thửa số 80, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Nội Ô, Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Lê Văn K (thửa đất số 79), có số đo 20m;
- Hướng tây giáp đất bà Văn Thị Y (thửa đất số 81), có số đo 20m;
- Hướng nam giáp lộ đàng, có số đo 5,7m;
- Hướng bắc giáp Đường Hùng Vương, có số đo 5,74m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất, do Công ty TNHH Hưng Phú Th cung cấp).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Cẩm H phải chịu 2.500.000 đồng (bằng chữ: Hai triệu, năm trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng (bằng chữ: Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008958 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; bà H phải nộp thêm số tiền 1.250.000 đồng (bằng chữ: Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Cẩm H phải chịu là 5.700.000 đồng (bằng chữ: Năm triệu, bảy trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tổng cộng là 5.700.000 đồng (bằng chữ: Năm triệu, bảy trăm nghìn đồng). Bà H đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, (khi bản án có hiệu lực pháp luật);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Thanh Nhanh