

Bản án số: 119/2024/DS-PT

Ngày: 09 - 8- 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 TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Long

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2024/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Số D, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2/ Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm: 1989;

Địa chỉ: Số A, khóm B, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện theo ủy quyền của Chị Nguyễn Thị T: chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số D, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (xin vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Trầm Vĩnh T2, sinh năm: 1954 (Có mặt);

Địa chỉ: Số B, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Mộng T3, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số B, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Mộng T3: ông Trầm Vĩnh T2, sinh năm: 1954; Địa chỉ: Số B, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2023);

2/ Ông Thạch P, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: **ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.**

- *Người kháng cáo:* Ông **Trần Vĩnh T2** là bị đơn và bà **Lê Mộng T3** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày: Vào ngày 12/3/2021, ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3** có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị và **Nguyễn Thị T** (chị **T** cũng là con gái của ông **T2**) với diện tích hai bên thỏa thuận mua bán là 3.500m² với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Phần diện tích 3.500m² này thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại **ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.** Đến tháng 4 năm 2021, ông **T2** bà **T3** làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên tách thửa và cho chị và **Nguyễn Thị T** đối với phần 3.500m² nói trên. Cụ thể là ông **T2**, bà **T3** đã làm hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho chị với chị **T** được 4 thửa gồm:

- Thửa đất số 8, diện tích 955m²; thửa 263 diện tích 542m² cùng loại đất cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 37; thửa đất số 626 diện tích 100m², loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 32; thửa đất số 627 diện tích 557m² loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 32; Các thửa đất nêu trên cùng tọa lạc tại **ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.**

Tất cả các thủ tục là hợp đồng chuyển nhượng, chuyển quyền chị đều giao toàn bộ cho ông **T2** tự thực hiện. Ngày 15/4/2021, chị nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất nêu trên, nhưng khi kiểm tra lại các thửa đất được cấp giấy thì diện tích của 04 thửa cộng lại là 2.154m², diện tích còn lại 1.346m² ông **T2** chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho chị và chị **T**.

Sau đó chị đã nhiều lần yêu cầu ông **T2** tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích còn lại là 1.346m² thì ông **T2** có hứa từ từ ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng mãi đến đầu năm 2022 ông **T2** vẫn chưa thực hiện và có tình trốn tránh trách nhiệm làm thủ tục sang tên phần diện tích còn lại cho chị. Chị đã gửi đơn cho cơ quan **Công an tỉnh T** để yêu cầu xử lý hành vi lừa đảo của ông **T2**. Đến ngày 28/02/2023, Cơ quan cảnh sát điều tra **Công an tỉnh T** ra thông báo không khởi tố vụ án và hướng dẫn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án.

Nay chị **T1** và chị **Nguyễn Thị T** yêu cầu Tòa án buộc ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích còn thiếu là 1.346m² thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại **ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.**

Bị đơn ông Trần Vĩnh T2 trình bày: Ông **Trần Vĩnh T2** thừa nhận vào năm 2021, vợ chồng ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị **Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh T1**. Hai bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 3.500m² với giá là 2.000.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất xong thì ông đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng từ **Nguyễn Thị T** và **Nguyễn Thị Thanh T1**. Vợ chồng ông cũng đã giao toàn bộ phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho chị **T** và chị **Thanh T1** quản lý sử dụng từ năm 2021 cho đến nay.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông có trực tiếp đến phần đất chỉ vị trí đất, ranh đất cho chị **Nguyễn Thị T** và **Nguyễn Thị Thanh T1** biết và ông có nói với chị **T**, chị **T1** rằng toàn bộ phần đất ông chỉ là 3.500m². Sau khi chỉ đất xong thì hai bên thống nhất thực hiện việc chuyển nhượng và giao cho ông là người trực tiếp đi thực hiện mọi giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng này. Tổng cộng ông đã thực hiện việc chuyển nhượng và sang tên cho chị **T**, chị **T1** đối với phần đất 3.500m² nói trên tổng cộng là 04 thửa như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã cung cấp cho Tòa án, cụ thể là:

- Thửa đất số 8, diện tích 955m², thửa 263 diện tích 542m² cùng loại đất cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 37; thửa đất 626 diện tích 100m², loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 32; thửa đất số 627 diện tích 557m² loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 32;

Như vậy, đối với phần đất 3.500m² nói trên ông đã sang tên cho chị **T** và chị **T1** xong, nhưng ông không hiểu lý do vì sao khi cấp giấy lại bị mất đất nhiều đến như vậy. Trước đây vào năm 2013, phần đất 3.500m² này vợ chồng ông cũng nhận chuyển nhượng từ ông **Thạch P** sau đó thì ông làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông và vợ chồng ông được cấp giấy thực tế là 2.599m² hiện nay phần diện tích đất này chính là 04 thửa đất nêu trên, phần mà ông đã sang tên cho chị **T** và chị **T1** theo hợp đồng chuyển nhượng. Theo yêu cầu khởi kiện của chị **T**, chị **T1** thì ông và bà **Lê Mộng T3** không đồng ý. Vì ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ sang tên cho **Nguyễn Thị T**, **Nguyễn Thị Thanh T1** và ông cũng đã giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng nói trên cho chị **Thanh T1** và chị **T** sử dụng.

- Ông **Thạch P** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 2013, ông có chuyển nhượng một phần đất cho ông **T4** Vĩnh Tài với diện tích 3.500m² không xác định được thửa đất nào, với giá 122.500.000 đồng; đất tọa lạc tại **ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh**. Khi đó, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và có làm biên nhận nhận tiền. Khi chuyển nhượng, ông có chỉ vị trí đất cho ông **T2** theo 4 cạnh vuông nhất (4 góc trụ) như kết quả thẩm định ngày 29/11/2023 mà ông đã chỉ dẫn, chứ ông không chuyển nhượng đất theo từng thửa đất cụ thể. Phần đất ông chuyển nhượng cho ông **T2** bao gồm cả phần kênh và phần đường đất, vì lúc kênh và đường đất này vẫn thuộc quyền quản lý của ông và ông **T2** thống nhất tính cả phần kinh và đường đi. Đối với kết quả đo đạc ngày 09/01/2024, ông thống nhất, đồng ý giao phần diện tích đất này cho chị **T1** và chị **T** được quyền sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh đã xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 39, 91, 93, 94, 147 và Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các Điều 117, 126, 131, 132, các Điều: 292, 293, 295, 298, 299, 301, 320, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; áp dụng các Điều 99, 166 và 203 Luật Đất đai 2013; áp dụng Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Thị Thanh T1**, **Nguyễn Thị T**.

- Công nhận sự tự nguyện của ông **Trần Vĩnh T2**, bà **Lê Mộng T3** và ông **Thạch P** đồng ý giao cho chị **Nguyễn Thị Thanh T1**, **Nguyễn Thị T** được quyền sử

dùng tổng diện tích 2.610,2m²; đất tọa lạc ấp **Cổ Tháp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh**. Diện tích đất 2.610,2m² gồm các thửa đất sau đây: Thửa đất số 626 diện tích 96,9m²; thửa 627 diện tích 533,5m²; thửa 263 diện tích 531,1m²; thửa số 8 diện tích 955m², thửa 564 diện tích 493,7m²).

Tạm giao cho chị **Nguyễn Thị Thanh T1, Nguyễn Thị T** được sử dụng diện tích đất rạch là 574,6m².

- Hướng Bắc giáp thửa 569, 751 có số đo 49,46 mét (Trừ diện tích thửa 569);
- Hướng Nam giáp thửa 572 có số đo 58,77 mét;
- Hướng Đông giáp kinh có số đo 53,33 mét;
- Hướng Tây giáp rạch và thửa 250 có số đo 54,53 mét.

Có sơ đồ đo đạc về hình thể, vị trí, tứ cận đất kèm theo.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với thửa đất số 700 tờ bản đồ số 31 diện tích 1.217m², tọa lạc **ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh** cho chị **Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh T1** theo quyết định của bản án đã tuyên.

Buộc ông **Trần Vĩnh T2, bà Lê Mộng T3** trả giá trị tiền chênh lệch đất cho chị **Nguyễn Thị Thanh T1, Nguyễn Thị T** bằng 180.114.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/4/2024 ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3** kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Yêu cầu kháng cáo của ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3** không có cơ sở để chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3** kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định được hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3** cho rằng khi chuyển nhượng đất bà **T1** và bà **T** có đến vị trí đất xem và đồng ý nhận chuyển nhượng ông đã giao đất theo giấy chứng nhận đất đã cấp.

Ngày 12/3/2021 ông **Trần Vĩnh T2** thỏa thuận chuyển nhượng cho chị

Nguyễn Thị T diện tích 3.500m² đất tại ấp C, xã N, huyện C với giá 2.000.000.000 đồng. Bên chị T và chị T1 giao cho bên ông T2 làm thủ tục giấy tờ để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 và chị T5. Sau khi thỏa thuận chị T và chị T1 đã giao đủ tiền cho ông T2. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 4/3/2021 thửa đất số 263 diện tích 912 m² tờ bản đồ số 37, thửa đất 369 diện tích 1030 m² tờ bản đồ số 4; Hợp đồng ngày 22/6/2021 gồm thửa số 626 diện tích 100m² và thửa đất số 627 diện tích 557 m² tờ bản đồ số 32. Tổng 4 thửa có diện tích 2.599 m².

- Ngày 15/4/2021 chị Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị Thanh T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 8 diện tích 955 m², thửa số 263 diện tích 542 m² cùng tờ bản đồ số 37; ngày 7/07/2021 chị Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị Thanh T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 627 diện tích 557 m², thửa số 626 diện tích 100 m² cùng tờ bản đồ số 32. Bốn thửa có diện tích chung 2.154 m².

Theo văn bản số 807/VPĐKĐD(-TTLT ngày 31/8/2023 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh T cung cấp cho Tòa án, thì nguồn gốc thửa đất do ông Trầm Vĩnh T2 nhận chuyển nhượng của ông Thạch P năm 2013 với diện tích 2.599m² do mở kênh ở thửa 26 diện tích 370 m² và giảm 75 m² ở thửa số 8 do đo đạc lại hiện trạng thửa đất ngày 05/4/2021 nên bốn thửa đất diện tích còn lại 2.154 m².

[3] Nguồn gốc đất của ông T2 chuyển nhượng cho chị T1 và chị T là của ông Thạch P chuyển nhượng cho ông T2 năm 2010, ông P không biết thửa đất số mấy diện tích bao nhiêu, ngày 29/11/2023 các bên thống nhất chỉ lại ranh giới diện tích mà ông Thạch P chuyển nhượng cho ông T2 bằng 3.500 m² để ông T2 giao lại cho chị T1 và chị T. Theo kết quả cung cấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C tại Công văn số 137/CNHCT ngày 30/01/2024 có tổng diện tích là 3.451,1m². Trong đó: Đất được cấp là 2.475,7m² gồm thửa 626 diện tích 96,9m²; thửa 627 diện tích 475,3m²; thửa 263 diện tích 531,1m²; thửa số 8 diện tích 891,8m², thửa 564 diện tích 443,7m², thửa 569 diện tích 36,9m²; rạch là 574,6m²; bờ kinh là 201,3m²; đường đất là 199,5m².

Sau khi trừ phần kinh và lối đi (đường đất) thì diện tích còn lại là 3.013,4m² và ông T2, ông P đồng ý giao diện tích này cho chị T1, chị T sử dụng. Như vậy, Ông T2 giao đất còn thiếu diện tích theo thỏa thuận ngày 12/3/2021. Phần diện tích 574,6m² thuộc rạch ông T2, ông P giao cho chị Thanh quân I sử dụng. Chị T1 và chị T đồng ý nhận phần diện tích này để trừ vào phần diện tích đất ông T2 giao còn thiếu. Phần diện tích rạch này đã bị san lấp khi nào nhà nước có nhu cầu sử dụng thì chị T1 và chị T trả lại, hoặc mua hóa giá theo quy định.

[4] Như vậy theo thỏa thuận chuyển nhượng ông T2 giao đất cho chị T và chị T1 còn thiếu 315,2m². Do ông T2 không còn phần đất nào khác để giao cho chị T1, chị T nên ông T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị chênh lệch đất trên số tiền ông đã nhận cho chị T1 chị T là đúng pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông T2 trả lại tiền theo giá chuyển nhượng mà không tính trượt giá là thiệt thòi quyền lợi cho chị T1 và chị T nhưng các nguyên đơn không kháng cáo.

Từ các chứng cứ nêu trên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3**.

[5] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Về án phí phúc thẩm: ông **T2** bà **T3** là người cao tuổi xin được miễn án phí nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 99, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ 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 đơn kháng cáo của ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3**.

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông **Trần Vĩnh T2** và bà **Lê Mộng T3**.

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

“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, 7a, 7b 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung