TÒA ÁN NHÂN DÂN **T1 R - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS-PT
Ngày: 15/3/2019
"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 T1 R - VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị P1 Bắc
Ông Nguyễn Minh Châu

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – cán bộ Tòa án nhân dân T1 R - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T1 R – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân T1 R - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐ-PT ngày 15/02/2019, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 11/2019/QĐ-PT ngày 14/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1964 và bà Trần Tôn Nữ Thụy K, sinh năm 1966 (đều có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã L, thành phố R, T1 R – Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ô1, tổ 8, ấp T, xã L, thành phố R, T1 R –Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị K, sinh năm 1958; địa chỉ: Ô1, tổ 8, ấp T, xã L, thành phố R, T1 R - Vũng Tàu. (có mặt)

- Ông Võ Hoàng N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ô2, ấp T, xã L, thành phố R, T1 R - Vũng Tàu. (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Trúc P, sinh năm 1983; địa chỉ: Ô1, tổ 8, ấp T, xã L, thành phố R, T1 R –Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1957; địa chỉ: Ô1, tổ 8, ấp T, xã L, thành phố R, T1 R –Vũng Tàu. (giấy ủy quyền lập ngày 02/3/2019)

(có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Trí D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Võ Văn T, Trần Tôn Nữ Thụy K trình bày:

Ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trí D quyền sử dụng 971,7m^2 đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số B, tọa lạc tại xã L, thành phố R, T1 R – Vũng Tàu giá 900.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/3/2017. Sau khi công chứng, ông bà đã giao cho ông D 800.000.0000 đồng còn lại. Hiện phần đất này đã sang tên cho ông bà, nhưng khi tiến hành giao đất thì ông D lại không giao đủ diện tích như đã chuyển nhượng. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu ông D phải giao toàn bộ diện tích đất nêu trên.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn Nguyễn Trí D trình bày:

Ông thừa nhận có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà K1 thửa đất số A, tờ bản đồ số B tọa lạc tại xã L, thành phố R, T1 R – Vũng Tàu giá 900.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Ban đầu là giao dịch với bà K1 và ông H1 (tức Võ Hoàng N, con bà K1 và ông T1). Hai bên thỏa thuận thể hiện trong biên bản đặt cọc là phần đất chuyển nhượng ngang 16m phía trước và phía sau, dài hết đất. Ông chỉ biết ông T1 khi ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Nay ông chỉ chấp nhận giao đất ngang phía trước, phía sau 16m, dài hết đất chạy thẳng chứ không cong như sơ đồ vị trí đất.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trương Thị K:

Bà là vợ ông D. Đất chuyển nhượng là của ông D được cha mẹ tặng cho nên chỉ ông D ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng bà đã nhận đủ 900.000.000 đồng. Bà đồng ý với ý kiến của ông D. Diện tích đất chuyển nhượng là ngang phía trước và phía sau 16m, dài hết đất, vị trí thì do vợ chồng bà chỉ ranh khi đo đạc. Bà không có yêu cầu độc lập, đề nghị chấp nhận ý kiến của ông D.

+ Bà Nguyễn Thị Trúc P có yêu cầu độc lập:

Bà là con đẻ của ông D, bà K2. Đất đang tranh chấp là của ông bà nội để lại cho cha là Nguyễn Trí D. Ông D đã đồng ý để bà xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất. Khi đo đạc có dính một phần căn nhà cấp 4 này và bà đồng ý tự tháo dỡ. Tuy nhiên, đo đạc lại khi xảy ra tranh chấp xác định diện tích chuyển nhượng lấn gần ½ căn nhà nên bà không đồng ý tháo dỡ vì quá thiệt hại cho bà. Bà yêu cầu ông T1, bà K1 phải bồi thường toàn bộ giá trị căn nhà 30.000.000 đồng. Theo bà,

ông D chỉ chuyển nhượng đất ngang phía trước và phía sau đều là 16m, dài hết đất như thể hiện trong giấy đặt cọc; vì tin tưởng nên cha mẹ bà đã không đọc lại khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng.

+ Ông Võ Hoàng N:

Ông là con ông T1 và bà K1, trực tiếp liên hệ hỏi mua đất ông D, còn cha mẹ ông mới là người chính thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền cho ông D theo hợp đồng công chứng. Ông không có yêu cầu gì.

Các tài liệu, chứng cứ đương sự cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2017 (Bản sao y); sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 16/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R (bản sao y); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD do Sở Tài nguyên và Môi trường T1 R –Vũng Tàu cấp ngày 06/02/2017 cho ông Nguyễn Trí D phía sau đã sang tên cho ông Võ Văn T, bà Trần Tôn Nữ Thụy K (bản sao). Bị đơn cung cấp: Hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng năm (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG do Sở Tài nguyên và Môi trường T1 R –Vũng Tàu cấp ngày 06/02/2017 (bản sao y).

Chứng cứ Tòa án thu thập: Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp nhất đất ngày 21/11/2016; pH1 xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng tách thửa đất gày 08/11/2016; sơ đồ vị trí thửa đất ngày 16/12/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI do UBND thị xã R cấp ngày 06/6/2012 cho bà PTC; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/02/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2017.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 24/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố R áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà K1, buộc ông D, bà K2, bà P1 tháo dỡ 4,3m^2 nhà tắm, 6,1m^2 nhà cấp 4, hàng rào lưới B40 (cao 1,5m, dài 15m) để giao 971,7m^2 đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số B tại xã L, thành phố R cho ông T1, bà K1 (theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 12/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường T1 R –Vũng Tàu); ông T1, bà K1 mỗi người bồi thường giá trị nhà tắm, giếng khoan, cây mận cho ông D, bà K2 4.697.500 đồng (Bốn triệu sáu trăm chín bảy nghìn năm trăm đồng); ghi nhận sự thỏa thuận như sau: ông T1, bà K1 mỗi người bồi thường giá trị căn nhà cấp 4 cho bà P1 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản, sao lục hồ sơ, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất do chậm thi hành án theo luật định.

Ngày 06/11/2018, bị đơn Nguyễn Trí D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng ông chỉ giao phần đất (ngang 16m phía trước và phía sau, dài hết đất) như đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, và tự nguyện thỏa thuận với nội dung: Ông T1 và bà K1 hỗ trợ thêm cho ông D 50.000.000 đồng, các nội dung khác được thực hiện theo quyết định án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng: Ghi nhận thỏa thuận ông T1, bà K1 mỗi người hỗ trợ thêm cho ông D 25.000.000 đồng để thực hiện các nội dung quyết định như án sơ thẩm đã tuyên.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân T1 R – Vũng Tàu;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Trí D đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.] *Về thẩm quyền, thủ tục tố tụng*:

Nguyên đơn Võ Văn T, Trần Tôn Nữ Thụy K khởi kiện bị đơn Nguyễn Trí D về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 971,7m^2 đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số B, tọa lạc tại xã L, thành phố R, T1 R –Vũng Tàu, yêu cầu giao đủ diện tích đất chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trên thực địa. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thành phố R. Tòa án nhân dân thành phố R thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng 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. Bị đơn Nguyễn Trí D kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân T1 R – Vũng Tàu.

[2.] *Về nội dung*:

Thửa đất số A, tờ bản đồ số B tọa lạc tại xã L, thành phố R, được tách ra từ thửa 71 và được Sở Tài nguyên và Môi trường T1 R –Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ ngày 06/02/2017 với diện tích 903,5m^2. Ngày

19/02/2017, ông D có đơn đăng ký biến động đất đai, và diện tích thửa A đã được điều chỉnh tăng lên thành 971,7m^2 ngày 01/3/2017, theo sơ đồ vị trí Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R lập ngày 16/02/2017. Ngày 07/3/2017, ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông T1, bà K1 tại Phòng công chứng R, ghi nhận giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, nhưng các bên thừa nhận đã giao nhận đủ cho nhau 900.000.000 đồng. Ngày 29/3/2017, hợp đồng hoàn thành khi ông T1, bà K1 đăng ký trước bạ, sang tên thửa đất. Ông T1, bà K1 yêu cầu ông D và gia đình giao đủ diện tích đất đã tách thửa, chuyển nhượng, sang tên, nhưng ông D và gia đình chỉ đồng ý giao diện tích 903,5m^2 đất như trước khi đăng ký biến động, chỉnh lý tăng diện tích và ký Hợp đồng chuyển nhượng, vì cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất ngang trước và sau 16m, sâu hết đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà K1; buộc ông D và gia đình tháo dỡ các công trình trên đất, giao đủ diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng; ghi nhận thỏa thuận về việc ông T1, bà K1 tự nguyện bồi thường cho bà P1 (con gái ông T1) trị giá công trình xây dựng trên đất; buộc ông T1, bà K1 thanh toán trị giá cây cối, công trình xây dựng trên đất cho ông D, bà K2.

[3.] *Về yêu cầu kháng cáo:*

Ông D kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố R theo hướng ông chỉ phải giao diện tích đất 903,5m^2 như thỏa thuận ban đầu khi đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 bà K1 đồng ý tự nguyện hỗ trợ bổ sung ông D 50.000.000 đồng ngoài nội dung án sơ thẩm đã quyết định; ông D và gia đình đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và giao đủ diện tích đất chuyển nhượng ghi nhận trong Hợp đồng như nội dung án sơ thẩm đã tuyên. Thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến lợi ích chung của xã hội, cộng đồng hay người thứ ba, nên có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận, sửa một phần án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4.] *Về án phí*: miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông D là đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, T1 R – Vũng Tàu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 293, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 167, 168, 169, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T, bà Trần Tôn Nữ Thụy K về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Trí D.

1. Buộc ông Nguyễn Trí D, bà Trương Thị K, bà Nguyễn Thị Trúc P phải tháo dỡ tháo dỡ 4,3m^2 nhà tắm, 6,1m^2 nhà cấp 4, hàng rào lưới B40 (cao 1,5m, dài 15m) để giao 971,7m^2 đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số B tại xã L, thành phố R cho ông Võ Văn T và bà Trần Tôn Nữ Thụy K (Vị trí đất thuộc các điểm 1, 3, 4, 8, 9 theo sơ đồ vị trí Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường T1 R –Vũng Tàu lập ngày 12/6/2018).

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự với nội dung:

Ông Võ Văn T, bà Trần Tôn Nữ Thụy K mỗi người thanh toán cho ông Nguyễn Trí D, bà Trương Thị K 29.697.500 đồng (Hai mươi chín triệu sáu trăm chín bảy nghìn năm trăm đồng), cho bà Nguyễn Thị Trúc P 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

3. *Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản, sao lục hồ sơ*:

+ Ông Nguyễn Trí D thanh toán lại cho bà Trần Tôn Nữ Thụy K 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

+ Ông Võ Văn T, bà Trần Tôn Nữ Thụy K mỗi người thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Trúc P 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Trí D.

Ông Võ Văn T, bà Trần Tôn Nữ Thụy K mỗi người nộp 2.234.875 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông T1 được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R theo biên lai thu số 0009246 ngày 25/10/2017, nên tiếp tục nộp 1.934.875 đồng (Một triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Trúc P 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, theo biên lai thu số 0004808 ngày 14/8/2018.

5. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Trí D. Ông D được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, theo biên lai thu số 0005524 ngày 09/11/2018.

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.

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

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/3/2019).

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN–CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Châu **Nguyễn Thị P1 Bắc** **Trần Minh Bắc**

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân T1 R – Vũng Tàu;
- Tòa án nhân dân thành phố R;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố R;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R;
- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

Trần Minh Bắc

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN–CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Châu **Nguyễn Thị P1 Bắc**

Trần Minh Bắc