TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 137/2020/DS-PT
Ngày: 03/6/2020
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: Ông **Nguyễn Thanh Triều**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Song Bình**.

Bà **Trần Thị Kim Em**.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông **Đoàn Quốc Nam** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 28 tháng 05 đến ngày 03 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 327/2019/DSST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2020/QĐPT-DS ngày 30 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:*

1/ **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ **Võ Xuân S**, sinh năm 1953 (chết ngày 25/3/2019). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Xuân S: **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3/ **Võ Xuân L1**, sinh năm: 1995. (có mặt)

Địa chỉ: $27/3^{L}$ ấp N, xã B, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

***** *Bị đơn:*

1/ **Trần Văn D**, sinh năm: 1965. (có mặt)

2/ **Trần Thị H**, sinh năm 1968. (có mặt)

- Cùng địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (cùng có mặt).

3/ **Trần Thị Thanh T**, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 129F/186/32A Bến Vân Đồn, P.4, Q.4, TP. Hồ Chí Minh

- Đại diện theo ủy quyền cho chị T: **Trần Văn D**, sinh năm: 1965. Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn Nguyễn Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là bà Nguyễn Thị L, anh Võ Xuân L1) và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Trung cùng có ý kiến trình bày:*

Ngày 01/9/2016 ông S, bà L cùng ông D, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó ông S, bà L chuyển nhượng cho ông D, bà H 76m^2 đất thuộc thửa số 2798 và 175,5m^2 đất thuộc thửa 2797 cùng thuộc tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008. Giá chuyển nhượng của thửa đất 2798 là 160.000.000 đồng, thửa 2797 là 300.000.000 đồng, đã giao nhận tiền xong.

Trước khi ký kết hợp đồng các bên đã tiến hành yêu cầu đo đạc tách toàn bộ thửa đất thành 07 thửa đất, theo thỏa thuận ban đầu chiều ngang của thửa 2798 là 05m và thửa 2797 là 10m. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng và xem lại diện tích thửa đất thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 11,19m, tức dư 1,19m. Sau đó vợ chồng bà L đã yêu cầu ông D, bà H giao trả phần diện tích dư nhưng ông D, bà H

không đồng ý dẫn đến tranh chấp.

Trong quá trình khởi kiện thì ông S, bà L đã báo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang ngưng việc đăng ký sang tên. Đồng thời bà L đã làm thủ tục tách thửa và được cấp Giấy CNQSDĐ cho 07 thửa đất. Cụ thể thửa đất 2797 được cấp Giấy CNQSDĐ số CS 01413 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018, thửa đất 2798 được cấp Giấy CNQSDĐ số CS 01414 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2016 giữa bà L, ông S và ông D, bà H, đồng ý trả lại ông D, bà H số tiền 460.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả tiền nộp thuế ông D, bà H đã nộp tổng cộng là 2.500.000 đồng.

Ngày 01/9/2016 ông S, bà L cùng chị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông S, bà L chuyển nhượng cho chị T 91,9m^2 đất thuộc thửa số 2796, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, đã giao nhận tiền xong.

Trước khi ký kết hợp đồng các bên đã tiến hành yêu cầu đo đạc tách toàn bộ thửa đất thành 07 thửa đất. Theo thỏa thuận ban đầu chiều ngang của lô đất là 5m, tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng và xem lại diện tích thửa đất thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 5.32m, tức dư 0.32m. Sau đó vợ chồng bà L đã yêu cầu chị T giao trả phần diện tích dư nhưng chị T không đồng ý dẫn đến tranh chấp.

Trong quá trình khởi kiện thì ông S, bà L đã báo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang ngưng việc đăng ký sang tên. Đồng thời bà L đã làm thủ tục tách thửa và được cấp Giấy CNQSDĐ cho 07 thửa đất. Cụ thể thửa đất này được cấp Giấy CNQSDĐ số CS 01412 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2016 giữa bà L, ông S và chị T, đồng ý trả lại chị T 150.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả tiền nộp thuế chị T đã nộp tổng cộng là 1.250.000 đồng.

** Bị đơn là ông Trần Văn D trình bày:*

Ông thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng của thửa đất 2798 là 160.000.000 đồng, thửa 2797 là 300.000.000 đồng, đã giao tiền xong.

Việc thỏa thuận chiều ngang thửa 2797 là 10m và thửa 2798 là 05m là để đảm bảo thuận lợi cho việc cất nhà sau này. Do phần đất này có nằm xéo theo đường tỉnh lộ 878, nên chiều ngang tiếp giáp lộ sẽ cao hơn.

Khi Tòa án đo đạc, phía anh Tâm (cán bộ đo đạc) cho rằng dư diện tích nên khi hòa giải ông có ý kiến sẻ trả tiếp khoản tiền theo giá trị đất. Theo sơ đồ đất thì do chiều ngang phần đất tiếp giáp lộ cắt góc xéo nhiều hơn phần chiều ngang đuôi đất nên dài hơn, thực tế khi nhận chuyển nhượng đã cắm cọc ranh, đã đo đạc và chuyển nhượng theo diện tích bản vẽ. Sau khi đo đạc, nguyên đơn đã biết được kết quả và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên vợ chồng ông đã đóng thuế.

Không có việc giao dư diện tích vì diện tích phù hợp với hợp đồng và phù hợp sơ đồ tách thửa khi ký kết hợp đồng. Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, không bù khoản tiền chênh lệch.

** Bị đơn là bà Trần Thị H trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông D.

** Bị đơn là chị Trần Thị Thanh T có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn D trình bày:*

Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận chiều ngang 05m là để đảm bảo thuận lợi cho việc cất nhà sau này. Do phần đất này có nằm xéo theo đường tỉnh lộ 878, nên chiều ngang tiếp giáp lộ sẽ cao hơn 05m. Khi Tòa án đo đạc, phía anh Tâm (cán bộ đo đạc) cho rằng dư diện tích nên khi hòa giải ông có ý kiến sẻ trả tiếp khoản tiền theo giá trị đất. Theo sơ đồ đất thì do chiều ngang phần đất tiếp giáp lộ cắt góc xéo nhiều hơn phần chiều ngang đuôi đất nên dài hơn, thực tế khi nhận chuyển nhượng đã cắm cọc

ranh, đã đo đạc và chuyển nhượng theo diện tích bản vẽ. Sau khi đo đạc, nguyên đơn đã biết được kết quả và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên chị T đã đóng thuế.

Không có việc giao dư diện tích vì diện tích phù hợp với hợp đồng và phù hợp sơ đồ tách thửa khi ký kết hợp đồng. Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, không bù khoản tiền chênh lệch.

Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2019/DSST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào Điều 116, 117, 119, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 95, 166, 167, 169 Luật đất đai; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 01/9/2016 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T.

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây có hiệu lực pháp luật:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 91,9m^2 đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L (đã được tách thành thửa 2796 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01412 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị L) được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 175,5 m^2 (sơ đồ đo thực tế là 175,7 m^2) đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L (đã được tách thành thửa 2797 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị L) được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 76 m^2 đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L (đã được tách thành thửa 2798 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị L) được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/11/2019 nguyên đơn Nguyễn Thị L, anh Võ Xuân L1 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 327/2019/DSST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu: Hủy bản án 327/2019/DSST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất, thửa đất số 2797, tờ bản đồ số 3, diện tích 175,7m^2 và thửa đất số 2798 tờ bản đồ số 3, diện tích 76m^2 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và thửa đất số 2796, tờ bản đồ số 3 diện tích 91,9m^2 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với Trần Thị Thanh T. Địa chỉ

thửa đất cùng ấp 1, xã T, huyện C tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số chứng thực: Quyển số 01/2016 SCT/HĐ,GD, ngày 01/9/2016.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho ông Trần Văn D, bà Trần Thị H số tiền: 460.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho chị Trần Thị Thanh T số tiền 150.000.000 đồng và các chi phí nộp thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bị đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: Đề nghị sửa án sơ thẩm giao phần đất dư cho bà H, ông D, chị T, bà H, ông D, chị T có trách nhiệm hoàn lại cho bà L số tiền đất theo biên bản định giá ngày 14/3/2018 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa; nghe quan điểm của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là bà Nguyễn Thị L) anh Võ Xuân L1, bị đơn bà Trần Thị H, ông Trần Văn D (cũng là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thanh T), đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và có mặt tại phiên tòa, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét thời hiệu kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét về quan hệ tranh chấp bà Nguyễn Thị L (đồng thời cũng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Xuân S), anh Võ Xuân L1 kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị H, ông Trần Văn D, Trần Thị Thanh T nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định pháp luật.

[4] Về nội dung kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo với lý do là bà yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất, thửa đất số 2797, tờ bản đồ số 3, diện tích 175,7m^2 và thửa đất số 2798 tờ bản đồ số 3, diện tích 76m^2 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và thửa đất số 2796, tờ bản đồ số 3 diện tích 91,9m^2 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T. Địa chỉ thửa đất cùng ấp 1, xã T, huyện C tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số chứng thực: Quyển số 01/2016 SCT/HĐ,GD, ngày 01/9/2016.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà trả lại cho ông Trần Văn D, bà Trần Thị H số tiền: 460.000.000 đồng của hai hợp đồng chuyển nhượng phần đất ở hai thửa số số 2797, tờ bản đồ số 3, diện tích 175,7m^2 và thửa đất số 2798 tờ bản đồ số 3, diện tích 76m^2 và ghi nhận sự tự nguyện của bà và anh Võ Xuân S trả lại cho chị Trần Thị Thanh T số tiền 150.000.000đồng của hợp đồng chuyển nhượng phần đất ở số số 2796, tờ bản đồ số 3 diện tích 91,9m^2 và các chi phí nộp thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà có phần đất thửa số 423 tờ bản đồ số 3, diện tích 3559,0m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C tỉnh Tiền Giang, trước khi chuyển nhượng bà đã đăng ký đo đạc tách thửa ra thành 07 thửa đất trong đó có 03 thửa liền kề nhau gồm các thửa 2796, 2797, 2798.

Các thửa đất này đã được chi nhánh Công ty cổ phần phát triển công nghệ trắc địa Việt Nam xuất kết quả đo đạc ngày 23/8/2016 và được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang duyệt ngày 29/8/2016

Ngày 01/9/2016 bà L, ông S có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông D, bà H là thửa số 2798 diện tích 76m^2 và thửa 2797 diện tích 175,5m^2 cùng thuộc tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008. Giá chuyển nhượng của thửa đất 2798 là 160.000.000 đồng, thửa 2797 là 300.000.000 đồng và bà L, ông S chuyển nhượng cho chị T thửa số 2796 diện tích 91,9m^2, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Các thửa đất trên các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T huyện C tỉnh Tiền Giang, các bên đã ký kết hợp đồng có công chứng, bà H, ông D đã giao nhận tiền đầy đủ cho bà L, ông S, nhưng các phần đất chuyển nhượng bà L, ông S vẫn còn quản lý.

Xét về hình thức của hợp đồng các bên đã hoàn tất về mặt hình thức theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên do có tranh chấp nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện C ngừng thủ tục đăng ký, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, cụ thể là bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng. Căn cứ vào điều 129 Bộ luật dân sự cần công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Theo lời trình bài của bà L, anh L1 là trước khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận ban đầu chiều ngang của thửa 2798 là 05m, thửa 2797 là 10m, thửa 2796 là 5m.

Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng và xem lại diện tích thửa đất 2797 trong giấy chủ quyền thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 11,19m, tức dư 1,19m so với ký hợp đồng thửa 2798 trong giấy chủ quyền thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 4.82m đúng như diện tích trong giấy, thửa số 2796 trong giấy chủ quyền thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 5.32 tức dư 0,32m so với ký hợp đồng, tổng cộng

diện tích phần đất dư ra của hai thửa 2797 và 2796 là 20,3m^2. Sau đó vợ chồng bà L đã yêu cầu ông D, bà H, chị T giao trả tiền phần diện tích dư nhưng ông D, bà H chị T không đồng ý dẫn đến tranh chấp.

Việc nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng là ghi chuyển nguyên thửa nhưng khi đo đạc thì các bên có thỏa thuận cụ thể là ở số thửa 2798 chiều ngang là 5m, thửa 2797 chiều ngang là 10m, thửa 2796 chiều ngang là 5m, bị đơn ông D bà H cũng thừa nhận, sau khi đo đạc có bản vẽ thì các phần diện tích đất trên có dư ra so với giấy chủ quyền cụ thể thửa 2797 phần giáp tỉnh lộ 878 có chiều ngang là 11,19m so với hợp đồng các bên đã ký có chiều ngang là 10m, nên ông D bà H phải có trách nhiệm hoàn trả tiếp phần đất dư này sau khi đo đạc phần đất dư này tổng diện tích là 8.5m^2, đối với thửa số 2796 trong giấy chủ quyền thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 5.32 tức dư 0,32m so với ký hợp đồng là 5m thì phần diện tích đất này có dư ra 11,8m^2. Tổng diện tích hai phần đất dư ra là 20.3m^2. Tại phiên tòa bà L, anh L1 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng các phần đất trên, không yêu cầu định giá lại giá trị đất, ông D bà H cũng không chấp nhận hoàn trả phần đất dư ra cũng không yêu cầu định giá lại giá trị đất vì ông bà cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên chuyển nhượng nguyên thửa đất và có công chứng đầy đủ.

Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất của bà L anh L1, hội đồng xét xử thấy rằng các hợp đồng này các bên đã hoàn thiện về mặt hình thức và phù hợp quy định pháp luật ông D bà H sau khi ký hợp đồng đã giao tiền đầy đủ và các chi phí nộp thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ cho nên Hội đồng xét xử không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với phần đất dư ra của các thửa phần diện tích chỉ có 20.3m^2 ở các thửa so với việc ký kết hợp đồng nếu buộc ông D bà H trả lại cho bà L ông L1 thì cũng không canh tác được vì diện tích quá nhỏ do đó cần giao cho ông D bà H và ông D bà H có trách nhiệm trả lại cho bà L ông L1 phần giá trị đất dư bằng tiền theo giá trị đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương. Do các bên không yêu cầu định giá lại. Hội đồng xét xử căn cứ vào biên bản định giá ngày

14/3/2018 thì giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 1.500.000đồng /m^2 do đó 20.3m^2 x 1.500.000 đồng = 30.450.000 đồng do đó ông D bà H có trách nhiệm hoàn trả cho bà L số tiền 30,450.000 đồng, ông D bà H được quyền kê khai tiếp phần diện tích đất dư 20.3 m^2 trong các thửa đất số 2797 tờ bản đồ số 3, diện tích 175,7 m^2 loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 mang tên Nguyễn Thị L và thửa đất số 2796 diện tích 91,9m^2, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 mang tên Nguyễn Thị L.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do sửa một phần bản án phúc thẩm bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị xem như có hiệu lực pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 116, 117, 119, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 95, 166, 167, 169 Luật đất đai; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L ông Võ Xuân S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 327/2019/DSST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 01/9/2016 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông

Trần Văn D, bà Trần Thị H và giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T.

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây có hiệu lực pháp luật:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 91,9m^2 đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L (đã được tách thành thửa 2796 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01412 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị L) được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 175,5 m^2 (sơ đồ đo thực tế là 175,7 m^2) đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L (đã được tách thành thửa 2797 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị L) được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 76 m^2 đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L (đã được tách thành thửa 2798 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị L) được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H.

Ông Trần Văn D và bà Trần Thị H, chị Trần Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân L1 số tiền phần diện tích đất dư là 30.450.000 đồng (ba mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông D, bà H được quyền kê khai tiếp phần diện tích đất dư 20.3 m^2 trong các thửa đất số 2797 tờ bản đồ số 3, diện tích 175,7m2 loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 mang tên Nguyễn Thị L và thửa đất số 2796 diện tích 91,9m^2, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/2008 mang tên Nguyễn Thị L.

Ông D bà H chị T được quyền kê khai để được đứng tên các thửa đất trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Về án phí:

Ông Trần Văn D và bà Trần Thị H, chị Trần Thị Thanh T phải liên đới chịu 1.625.000 đồng án phí sơ thẩm.

Về án phí: Miễn án phí cho bà L, ông Võ Xuân S (người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà nguyễn Thị L) và anh Nguyễn Xuân L1 phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000đồng , được trừ vào số tiền 2.800.000đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 26780 và số 26779 ngày 27/12/2017 và biên lai thu số 01492 ngày 13/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên bà L ông S được hoàn lại 2.200.000đồng tiền tạm ứng án phí.

Trường hợp bản án 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 dân sự, 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 kể từ ngày tuyên án.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30, ngày 03 Tháng 6 năm 2020 có mặt bà L, anh L1, bà H, ông D.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Triều