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

Bản án số: 131/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 9 - 2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST, ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 87/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 98/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trương K, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp 8, xã Trinh Phú, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2.2 Bà Trương T, sinh năm 1980.

2.3 Bà Trương Ng, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ:, đường Quốc lộ A, phường T, quận B, thành phố HCM,

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Hai, sinh năm 1948.

3.2 Ông Bùi Văn Ba, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người làm chứng: Bà Huỳnh B, sinh năm 1968.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Huỳnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Huỳnh C trình bày: Vào ngày 28/5/2019, bà có nhận chuyển nhượng phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương K được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/10/2014, gồm thửa đất số 133 diện tích 2.332,9m^2, thửa 148 diện tích 3.756,5m^2, 128 diện tích 300m^2 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang; giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Bà C đã giao tiền đất cho ông K 200.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng chưa giao để làm thủ tục chuyển tên, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019. Sau khi nhận đất sử dụng thì bà có tranh chấp với bà Nguyễn H, ông B người giáp ranh đất và Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử buộc bà giao cho bà Hdiện tích 334,5m^2 và giao cho ông B phần đất 98,9m^2 thửa đất số 133. Do bà bị mất phần đất diện tích 423,5m^2 so với giấy chứng nhận được cấp nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông Trương K, bà Trương Tr, Trương Ng phải trả cho bà diện tích 423,5m^2 hoặc trả cho bà số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Trương K trình bày: Về yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh C thì ông không đồng ý trả đất hoặc trả tiền vì trước đây ông có chuyển nhượng cho bà C phần đất, các bên đã thực hiện việc giao đất và nhận tiền xong nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã thực hiện xong, ông không yêu cầu hòa giải và công khai chứng cứ, ông đã được nhận và biết các tài liệu chứng cứ của vụ án, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa lợi liên quan bà Trương T và bà Trương Ng cùng thống nhất trình bày: Các bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh C, đã giao đủ đất cho bà C và nhận tiền, về phần tiền bà C yêu cầu các bà không thống nhất vì đã giao đủ đất. Hiện các bà đi làm xa ở thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa lợi liên quan bà Nguyễn H trình bày: Phần đất diện tích 423,5m^2 thửa 133 tờ bản đồ số 09 đất tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã xét xử giao phần đất này cho bà nên đây là đất của bà, vì vậy bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa lợi liên quan ông B trình bày: Phần đất diện tích 89,9m^2 tại thửa 133 tờ bản đồ 09 đất tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã xét xử giao phần đất này cho ông nên đây là đất của ông nên ông không có ý kiến gì.

Người làm chứng bà Huỳnh B trình bày: Phần đất tranh chấp của ông K bán cho bà C nhưng bà Hđi nhờ rồi chiếm luôn.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thống nhất với lược đồ đo đạc ngày 20/7/2020 về việc xác định phần đất chuyển nhượng, diện tích đất bị thiếu, không yêu cầu thẩm định đo đạc lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST, ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh C về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 423,5m^2 hoặc trả tiền là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định.

Ngày 31/3/2023, nguyên đơn bà Huỳnh C có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Bà Huỳnh C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, có yêu cầu Toà án đo đạc lại phần đất tranh chấp tại thửa 133, thửa 128. Bà C thừa nhận có thoả thuận và có ký Tờ cam kết lập ngày 28/11/2020 với ông K nhưng đây là sự thoả thuận của các bên trong vụ án tranh chấp ranh đất giữa bà với bà Nguyễn Thị Hai, ông Bùi B.

Ông Trương K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh C. Ông cho rằng thời điểm các bên thoả thuận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xem hiện trạng đất và có xác định vị trí ranh đất cụ thể. Ông đã giao đất cho bà C và bà C còn nợ lại tiền đất của ông 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), nhưng ông đồng ý trừ thêm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) để bà C làm thủ tục trước bạ sang tên. Tuy nhiên, sau khi nhận đất bà C có tranh chấp về ranh đất với bà Hai, ông B thì ông và bà C có ký Tờ cam kết lập ngày 28/11/2020 theo đó ông cam kết không đòi số tiền 20.000.000 đồng mà bà C còn

nợ tiền mua đất và bà C cam kết không đòi thêm đất. Cho nên việc bà C khởi kiện ông là không đúng, vì các bên đã giao đất và thực hiện xong.

Bà Nguyễn Hvà ông Bcùng thống nhất ý kiến yêu cầu Toà án xem xét theo bản án dân sự phúc thẩm số 30/2021/DS-PT của Toà án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã công nhận cho bà Nguyễn Hdiện tích là 334,5m^2 và ông Bdiện tích 98,9m^2.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Huỳnh C có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 274, Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2022 và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Huỳnh C yêu cầu Toà án căn cứ theo Mãnh trích đo địa chính số 65-2020 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại để xác định diện tích đất bị thiếu, không yêu cầu thẩm định đo đạc lại. Theo đó, phần đất tranh chấp buộc ông K và các con ông K phải giao đủ là 423,5m^2 tại thửa 133 (mà bản án dân sự phúc thẩm số 30/2021/DS-PT của Toà án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã công nhận cho bà Nguyễn H diện tích là 334,5m^2 và ông Bdiện tích 98,9m^2) hoặc giao cho bà giá trị số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Do đó, việc bà C yêu cầu cấp phúc thẩm thẩm định đo đạc lại phần đất tranh chấp tại thửa 133 và thêm thửa 128 để xác định diện tích đất mà bà bị thiếu là đã vượt phạm vi khởi kiện ban đầu, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Vào tháng 5/2019, ông K chuyển nhượng đất cho bà C là chuyển nhượng hết phần đất ông được đứng tên quyền sử dụng đất, các bên đều thừa nhận khi thoả thuận việc chuyển nhượng có xem xét hiện trạng đất thực tế, thống nhất ranh mốc giới với phía bà Hai, ông Bnhưng không có đo đạc thực tế; sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Đến ngày 30/08/2019, bà C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh C, trong đó tại thửa 133 diện tích 2.332,9m^2. Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 95 Luật đất đai, Điều 503

Bộ luật dân sự 2015 thì việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực từ thời điểm bà C đăng ký theo quy định Luật đất đai.

[4] Mặt khác, tại Thông báo số 1449/TB-VC3-V2 ngày 30/11/2021 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên không tiến hành đo đạc diện tích thực tế, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K nên không có cơ sở chấp nhận theo yêu cầu khiếu nại giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 30/2021/DS-PT của Toà án nhân dân tỉnh Hậu Giang để công nhận phần đất tranh chấp cho bà C.

[5] Ngoài ra, tại phiên toà phúc thẩm ông K có cung cấp Tờ cam kết lập ngày 28/11/2020 giữa ông K và bà C có thoả thuận đến nội dung tranh chấp theo đó ông cam kết không đòi số tiền 20.000.000 đồng mà bà C còn nợ tiền mua đất và đồng thời bà C cam kết sẽ không đòi thêm đất. Từ đó, cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông K đã có sự thoả thuận và thống nhất giữa các bên sau khi bà C khởi kiện bà Hai, ông Ba.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bà Huỳnh C là người kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của bà là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 95 của Luật đất đai năm 2013.

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh C về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 423,5m^2 hoặc trả tiền là 100.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh C phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010297 ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh C phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011000 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 18/9/2023.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Tuấn