

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 107/2018/DS-PT

Ngày: 17-9-2018

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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Văn Hùng

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tổ – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2018/TLPT- DS ngày 22 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2018/QĐ-PT ngày 29/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm: 1947; cư trú tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Mai Trọng H, sinh năm: 1973; bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1975; cùng cư trú tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị M, sinh năm: 1947 – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại các bản tự khai của bà Lê Thị M thì:

Vào năm 2000 bà M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà D diện tích đất 300m² (6m x 50m) thuộc một phần thửa 374, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; theo thỏa thuận thì loại đất chuyển nhượng là đất

nông nghiệp, bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng (tách thửa, đăng ký..vv). Sau đó ông H yêu cầu bà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập các thủ tục cần thiết, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, sau đó ông H đã trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Theo hồ sơ chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng là 312m², tuy có dư 12m² thì bà cũng đồng ý nhưng không để ý loại đất chuyển nhượng; đến năm 2014 khi bà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác mới phát hiện diện tích đất ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà chỉ còn 300m², lý do diện tích đất ở 100m² đã bị chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà D. Nay bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà D có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất ở 100m² theo giá trị chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở là 71.800.000đ.

Theo vợ chồng ông H, bà D trình bày thì vào năm 2000 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà M một lô đất có diện tích 360m² (dài 60m, ngang 6m) chưa trừ lộ giới, trong đó có 100m² đất ở, còn lại là đất nông nghiệp, việc bà Mai trình bày chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 300m² (6m x 50m), loại đất nông nghiệp là không đúng.

Theo thỏa thuận hai bên đã ký Hợp đồng số 132/CN ngày 10/4/2000, bà M đã ký các thủ tục chuyển nhượng theo quy định; vợ chồng ông, bà chịu trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng. Theo đó lô đất chuyển nhượng có diện tích 312m² (trong đó có 100m² đất ở và 212m² đất nông nghiệp) thuộc một phần diện tích thửa 374, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi tách thửa, diện tích trên được tách thành 02 thửa mới là thửa 595, tờ bản đồ 18 với diện tích 212m² đất nông nghiệp và thửa mới 460, tờ bản đồ 18b có diện tích 100m² đất ở (diện tích đất ở này được tách từ 400m² đất ở từ thửa 374 của nguyên đơn). Vợ chồng ông, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và bà M không thắc mắc gì. Do vậy, ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 01/2018/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Lê Thị M và vợ chồng ông Hoàng Trọng H, bà Nguyễn Thị D.

2. Về án phí: Miễn tiền án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị M. Trả lại cho bà M số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 1.795.000đ theo Biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số AA/2015/0001933 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/5/2018 bà Lê Thị M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Bà Lê Thị M vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa bà Lê Thị M và vợ chồng ông Hoàng Trọng H, bà Nguyễn Thị D có xác lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà M cho rằng bên nhận chuyển nhượng có hành vi gian dối, tự ý tách 100m² đất ở của bà vào diện tích chuyển nhượng trong khi đó các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp nên nay bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà D phải thanh toán giá trị chênh lệch của 100m² đất ở là 71.800.000đ, bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2000 thì bà Lê Thị M thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị D lô đất có diện tích 312m², loại đất là “TM” thuộc một phần thửa 374, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường lộ 725, phía Nam giáp đất bà M, phía Đông giáp đất ông L, phía Tây giáp đất bà M. Sau khi các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì vào năm 2001 vợ chồng ông H, bà D được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T4055** đối với diện tích 212m² đất nông nghiệp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 9486** đối với diện tích 100m² đất ở. Bà M cho rằng vào năm 2000 bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà D 300m² đất nông nghiệp (rộng 6m, dài 50m) trong diện tích đất 2.958m² thuộc một phần thửa 374 tờ bản đồ 18 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh, bị đơn lại không thừa nhận; trong khi đó theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và Chi cục thuế huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cung cấp thì toàn bộ các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đất nông nghiệp tại một phần thửa 374, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bà M và vợ chồng

ông H, bà D đều thể hiện có việc chuyển nhượng cả đất ở và đất nông nghiệp như đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 10/4/2000; đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 10/4/2000; tại đơn xin đăng ký biến động đất đai ngày 10/4/2000 cũng thể hiện nội dung bà M xin tách một phần thửa 374, tờ bản đồ số 18 thuộc thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để chuyển quyền sử dụng cho ông Hoàng Trọng H để sử dụng vào mục đích “làm nhà ở và sản xuất”; tại tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/4/2000 cũng thể hiện việc cơ quan chức năng tính thuế trên 100m² đất ở và 212m² đất nông nghiệp, chính bà M là người ký các văn bản vừa nêu nên không thể cho rằng bà không biết và không chuyển nhượng 100m² đất ở cho vợ chồng ông H, bà D do vậy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại số tiền 71.800.000đ tương đương với giá trị chuyển nhượng đổi 100m² đất nông nghiệp sang đất ở là không có căn cứ xem xét.

[3] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà M, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] *Về án phí*: tại thời điểm giải quyết, bà M đã 70 tuổi, theo quy định của Luật người cao tuổi thì bà M là người cao tuổi nên cần căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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 để miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Hoàng Trọng H, bà Nguyễn Thị D.

Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M. Bà M được nhận lại số tiền 1.795.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001933 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch