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

Bản án số: 16/2019/DS-PT
Ngày: 13-11-2019
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 TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Ông Nguyễn Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 21/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 9 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do có kháng cáo của bị đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2019/QĐ-PT ngày 30/10/2019. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1986; địa chỉ: số 33 Trần Quang Khải, tổ 17, phường Phương L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn H T, sinh năm 1963 và bà Nguyễn T H2, sinh năm 1966; địa chỉ: số 02, ngõ 79 Trần Nhân Tông, tổ 13, phường Thịnh L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B. Có mặt

(Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án không kháng cáo Tòa án không triệu tập)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh H trình bày: Qua thông tin chị được biết gia đình ông Nguyễn H T và bà Nguyễn T H2, địa chỉ số 02, ngõ 79 Trần Nhân Tông, tổ 13, phường Thịnh L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B muốn bán đất. Ngày 05/10/2018 gia đình chị có đến đặt vấn đề mua 300m^2 đất với giá 700.000.000 đồng. Lúc này hai bên có làm giấy thỏa thuận bán đất và chị H đã đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng (tiền đặt cọc), hai bên có thỏa thuận giao tiền làm 03 lần. Đến ngày 17/10/2018 hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể số đo thửa đất là: chiều dài 20,11m; chiều rộng 16,06m; tổng diện tích là 321,9m^2, đồng thời chị H giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng cho ông T và bà H2. Ngày 31/10/2018 hai bên mới chính thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: ông T, bà H2 chuyển nhượng cho chị H diện tích đất là 321,9m^2 với giá 700.000.000 đồng. Việc thanh toán được chia làm 4 đợt: Đợt 1 ngày 05/10/2018 đặt cọc 30.000.000 đồng; Đợt 2 ngày 17/10/2018 giao 100.000.000 đồng; Đợt 3 ngày 31/10/2018 giao 200.000.000 đồng và Đợt 4 ngày 21/01/2019 sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, sang tên đổi chủ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao nốt số tiền còn lại là 370.000.000 đồng. Do điều kiện về chỗ ở nên ông T và bà H2 xin mượn mặt bằng đến ngày 06/3/2019 sẽ bàn giao. Tuy nhiên đến hẹn gia đình ông T bà H2 không bàn giao mặt bằng như đã thỏa thuận, gây khó khăn và không đồng ý trả mặt bằng. Chị đã có đơn đề nghị UBND phường Thịnh Lang gải quyết công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho chị, nhưng tại cuộc họp ngày 18/3/2019 UBND phường đã hòa giải nhưng không thành. Chị đã làm đơn khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng, tháo dỡ vật, kiến trúc trên đất trả lại mặt bằng theo đúng thỏa thuận của hợp đồng, đồng thời công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và hộ gia đình ông T có hiệu lực, xác nhận chị có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 321,2m^2.

Bị đơn ông Nguyễn H T và bà Nguyễn T H2 trình bày: Năm 2018 gia đình ông bà có chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Thanh H 300m^2 đất tại tổ 13 phường Thịnh L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B với giá 700.000.000 đồng và có viết giấy mua bán ngày 05/10/2018. Theo thỏa thuận gia đình sẽ bàn giao mặt bằng cho chị H sau khi chị H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

theo quy định của pháp luật. Sau khi chị H hoàn thiện hồ sơ có đưa lại cho ông bà bìa đất số CN946881 mang tên hộ ông Nguyễn H T, tờ bản đồ số 09, thửa số 251, diện tích 666,4m^2. Lúc này gia đình ông bà phát hiện đất bị thiếu hơn 21m^2, ông bà đã yêu cầu chị H làm lại hợp đồng mua bán cho đúng thỏa thuận là bán 300m^2 đất với giá 700.000.000 đồng chứ không phải 321,9m$^{2.}$. Quá trình đo đạc để làm bìa đỏ ông bà có ở nhà tham gia nhưng không được trực tiếp chỉ dẫn mốc giới. Đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước ông bà không có ý kiến gì vì việc số đo sai như vậy là do chị H đã có hành vi lừa gạt kê thêm diện tích đất. Toàn bộ thủ thục mua bán đất vì quá tin tưởng chị H nên ông bà có ký, lăn tay đối với toàn bộ giấy tờ mà chị H đưa cho. Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn H Thắng, anh Nguyễn Đức Thiên có đồng quan điểm với bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B đã quyết định:

Căn cứ các Điều 167, 170, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 500, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh H. Tuyên:

- Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn H T, bà Nguyễn T H2 và chị Phạm Thị Thanh H là có hiệu lực. Xác nhận chị Phạm Thị Thanh H được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 09, diện tích 321,2m^2; địa chỉ: tổ 13, phường Thịnh L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B.

- Buộc hộ ông Nguyễn H T và bà Nguyễn T H2 phải tháo dỡ, di dời phần ngôi nhà cấp 4 xây bằng gạch bê tông có diện tích 38m^2 hiện đang nằm trên thửa đất số 252 để bàn giao mặt bằng cho chị Phạm Thị Thanh H (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/9/2019 ông Nguyễn H T và bà Nguyễn T H2 kháng cáo bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa B.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn H T, bà Nguyễn T H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Không ai cung cấp, đưa thêm tài liệu chứng cứ gì khác ra xem xét tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa B phát biểu về quá trình giải quyết vụ án giai đoạn phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng thẩm phán chủ tọa phiên tòa, thư ký tòa án và các thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Người tham gia tố tụng, các đương sự đều đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của các đương sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bị đơn đã kháng cáo đúng thời hạn luật định, đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào sơ đồ trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H, hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy biên nhận tiền đều có xác nhận của bên mua, bên bán và người làm chứng, nên giao dịch mua bán chuyển nhượng đất giữa gia đình ông T, bà H2 và chị H với diện tích đất 321,2m^2 giá 700.000.000 đồng là đúng. Mặt khác cán bộ VPĐK đất đai thành phố Hòa B cung cấp: buổi đo đạc có sự chứng kiến của bên mua và bên bán, hai bên trực tiếp dẫn mốc, cắm cọc phần diện tích giao dịch chuyển nhượng. Ngoài ra tại phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa B xác định nghĩa vụ nộp thuế, gia đình ông T cũng biết về diện tích đất đã bán cho chị H là bao nhiêu và phải nộp thuế bao nhiêu, và điều này ông bà không có ý kiến gì.

Từ những phân tích trên Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại

phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

Nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh H có hộ khẩu thường trú tại số 33 Trần Quang Khải, tổ 17, phường Phương L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B. Tòa án nhân dân thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đều liên quan đến việc giao kết và thực hiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn H T và bà Nguyễn T H2 khai: Hộ gia đình ông Nguyễn H T và bà Nguyễn T H2 có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 09, diện tích 987,6m^2 tại địa chỉ: tổ 13, phường Thịnh L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B. Ngày 05/10/2019 gia đình ông T, bà H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Thanh H 300m^2 với giá 700.000.000 đồng tại ngõ 79 Trần Nhân Tông, tổ 13, phường Thịnh L, thành phố Hòa B và có viết giấy mua bán ngày 05/10/2019. Theo thỏa thuận ông bà sẽ bàn giao cho chị H mặt bằng sau khi chị H hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi chị H hoàn thiện hồ sơ và đưa lại cho ông bà bìa đất thì ông bà phát hiện bị thiếu hơn 21m^2. Ông bà yêu cầu chị H làm lại hợp đồng mua bán theo đúng thỏa thuận là 300m^2 với giá 700.000.000 đồng chứ không pH2 321,9m$^{2.}$.

Tại các biên bản xác minh: ngày 31/10/2018 ông T, bà H2 làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị H diện tích đất là 321,9m^2 với giá 700 triệu đồng. Ngày 12/11/2018 hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng Đinh Công Cùi; ngày 22/11/2018 chị Phạm Thị Thanh H đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong các hợp đồng, giấy biên nhận tiền đều có chữ ký và điểm chỉ của các bên, phía bị đơn

ông T, bà H2 đều xác nhận đó là chữ ký và điểm chỉ của mình. Hợp đồng mua bán đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

Phía bị đơn cho rằng chị Phạm Thị Thanh H đã lừa gạt để kê thêm diện tích đất vượt quá thỏa thuận: Các tài liệu trong hồ sơ và biên bản xác minh thể hiện: Ngày 17/10/2018 các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 321,9m^2 (chiều dài 20,11m; chiều rộng 16,06m) với giá 700 triệu đồng. Những lần giao tiền vào các ngày 17/10 và 31/10 đều làm lại hợp đồng chuyển nhượng đất với diện tích đất giao dịch 321,9m^2. Quá trình đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất, cơ quan đo đạc xác định diện tích chuyển nhượng chính xác là 321,2m^2. Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền. Các hợp đồng chuyển nhượng ông bà T, H2 đều ký xác nhận và điểm chỉ, không có căn cứ cho rằng ông bà không biết chính xác diện tích đất chuyển nhượng, do vậy không có cơ sở khẳng định chị H lừa gạt, lợi dụng lòng tin của ông bà để kê thêm diện tích đất chuyển nhượng.

Phần ngôi nhà cấp 4 xây bằng gạch bê tông có diện tích 38m^2 nằm trên trên đất số 252 của chị Phạm Thị Thanh H, theo thỏa thuận sau khi hợp đồng có hiệu lực ông T bà H2 phải tháo dỡ. Nay buộc ông T bà H2 phải tháo dỡ để trả lại mặt bằng cho chị H.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn đối với bản án số 12/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa B, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông Nguyễn H T, bà Nguyễn T H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa B. Cụ thể:

Áp dụng Điều 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 119, 500, 502, và 503 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh H.

Tuyên: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn H T, bà Nguyễn T H2 và chị Phạm Thị Thanh H có hiệu lực. Xác nhận chị Phạm Thị Thanh H được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 09, diện tích 321,2m$^{2;}$ địa chỉ: tổ 13, phường Thịnh L, thành phố Hòa B, tỉnh Hòa B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 946880 ngày 21/11/2018).

Buộc hộ ông Nguyễn H T, bà Nguyễn T H2 phải tháo dỡ, di dời phần ngôi nhà cấp 4 xây bằng gạch bê tông có diện tích 38m^2 hiện đang nằm trên thửa đất số 252 để bàn giao mặt bằng cho chị Phạm Thị Thanh H (có sơ đồ kèm theo)

2. Về án phí: Ông Nguyễn H T và bà Nguyễn T H2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai số 002146 ngày 19/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa B. Nay không phải nộp thêm nữa.

3. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 13/11/2019.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hòa B;
- CA tỉnh Hòa B;
- Cục THADS tỉnh Hòa B;
- TAND TPHB;
- Chi cục THADS TPHB;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Văn Tuấn