

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 49/2021/DS-PT

Ngày: 22/4/2021

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 ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên;

Ông Trần Phương Đông.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Ngọc Đức.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2020/TLPT-DS ngày 30/12/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2020/TLPT-DS ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2021/QĐ-PT, ngày 22/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2021/QĐ-HPT ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 148/26, khu phố 2, phường Đ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2019):

- Bà Đoàn Thị D, sinh năm 1975.

Địa chỉ: khu phố 4, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

- Ông Dương Đức V, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 234/14, khu phố 2, phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp Chà Rang, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1992

3.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1994

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 2001

Cùng địa chỉ: Ấp Chà Rang, xã S, H. X, T. Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà N, bà Tươi, chị Quý: Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm 1969 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H có Luật sư Nguyễn Đức Đ- Thuộc văn phòng luật sư Nguyễn Đức Đ- Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Dương Văn T, sinh năm 1964

3.6. Ông Dương Hải T, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: 148/26 Bùi Văn Ba, khu phố 2, phường Đ, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm 1969

4.2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970

(Ông V, ông T, bà H, ông T, Luật sư Đ có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2019, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do ông Dương Đức V trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H diện tích là 13.000m² đất nông nghiệp trên đất có trồng cây xoài, hai bên thương lượng giá chuyển nhượng là 1.235.000.000đ (Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu đồng). Sau khi các bên thương lượng giá và xem đất bà H đồng ý nhận sang nhượng diện tích đất trên và tiến hành giao tiền cọc.

Ngày 29/01/2019 anh Dương Hải T giao tại nhà ông T, bà H số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), hẹn đến ngày 14/2/2019 bà H sẽ giao tiếp 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), số tiền còn lại bà H sẽ giao đủ vào ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 22/5/2019, bà Nguyễn Thị H cùng Hộ ông Nguyễn Phúc T, bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Kim Q; ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 đối với các

diện tích đất.

- Diện tích đất 6503,5m², tại thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739.

- Diện tích đất 6497,9m², tại thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738.

Các diện tích đất trên do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho Hộ ông Nguyễn Phúc T ngày 17/06/2013. Tọa lạc tại ấp Bàu Sinh, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Giá chuyển nhượng 1.235.000.000đ (Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu đồng), số tiền chuyển nhượng ông T, bà H đã nhận đủ. Bà H được vợ chồng ông T, bà H dẫn đi xem đất, chỉ ranh đất, cắm mốc ranh đất bằng trụ bê tông được ông T, bà H xác định phần đất bao bọc xung quanh con suối đất của ông T, bà H là thuộc đất chuyển nhượng cho bà H. Sau khi ký kết hợp đồng bà H tiếp nhận đất canh tác và tiến hành các thủ tục tách thửa theo quy định nhưng không được vì phần đất bao bọc xung quanh con suối hộ ông T chuyển nhượng cho bà không nằm trong diện tích đất được cấp theo quy định. Từ đó thủ tục cấp giấy của bà bị đình trệ, kéo dài cho đến nay mặc dù bà rất nhiều lần yêu cầu ông T, bà H hoàn tất thủ tục sang tên tách thửa cho bà nhưng ông T cứ nói chờ ông chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy được cấp thiếu diện tích đất giáp con suối khoảng 1700m² cho ông là thiếu sót. Tính từ thời gian chuyển nhượng cho đến nay đã hơn một năm ông T, bà H không hoàn tất thủ tục tách thửa cho bà gây thiệt hại về kinh tế cho bà rất nhiều.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 và buộc hộ ông T phải giao đủ diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng để bà được hoàn tất thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định.

Mọi chi phí tách thửa theo điều khoản hợp đồng quy định ông T phải chịu toàn bộ.

Yêu cầu ông T, bà H hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ kiện bà đã nộp là: 6.942.000đ (Sáu triệu, chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

** Ông Nguyễn Đức D người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Phúc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà phạm Thị H trình bày:*

Chính thức ngày 22/5/2019, Hộ ông Nguyễn Phúc T có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD với bà Nguyễn Thị H đối với các thửa đất:

- Diện tích đất 6503,5m², tại thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739.

- Diện tích đất 6497,9m², tại thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738.

Các diện tích đất trên do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho Hộ ông Nguyễn Phúc T ngày 17/06/2013. Tọa lạc tại ấp Bàu Sinh, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Bà H được vợ chồng ông T, bà H dẫn đi xem đất, chỉ ranh đất, cắm mốc ranh đất và được ông xác định phần đất bao bọc con suối là phần đất chuyển nhượng cho bà H và đất gia đình ông T sử dụng ổn định, không tranh chấp. Với giá chuyển nhượng là 1.235.000.000đ (*Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu đồng*), nhưng giá ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*), số tiền chuyển nhượng ông T, bà H nhận đủ. Do sau khi chuyển nhượng ông T tiến hành đi sang tên, tách thửa thì mới phát hiện ra diện tích đất bao bọc con suối của ông sang cho bà H khoảng 1700m² không thể hiện trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738 và BK 173739 do Ủy ban nhân huyện X cấp cho Hộ ông T, nên ông đã có đơn gửi cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý lại diện tích đất cho ông theo quy định, từ đó dẫn đến việc chậm trễ trong việc tách thửa cho bà H.

Nay hộ ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng số: 3726 ngày 22/5/2019 giữa gia đình ông với bà Nguyễn Thị H. Về việc tách thửa hộ ông T sẽ thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân huyện X chỉnh lý diện tích đất khoảng 1700m² giáp con suối bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T rồi ông T sẽ hoàn tất thủ tục sang tên, tách thửa cho bà H.

Ông T không đồng ý hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H bất kỳ chi phí nào theo yêu cầu của bà H.

Ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H thống nhất theo lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị H là vợ chồng. Bà H có giao kết hợp đồng đặt cọc với gia đình ông Nguyễn Phúc T. Sau đó, ngày 22/5/2019 hai bên ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vi. Bà H đã giao đủ tiền cho ông T. Tuy nhiên, khi làm thủ tục tách thửa, sang tên theo đúng cam kết thì ông T từ chối. Ông thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị H.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hải T trình bày:* Ông thống nhất theo lời trình bày của người đại diện của bà Nguyễn Thị H và không bổ sung gì thêm.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Kim Q đã ủy quyền cho ông Nguyễn Phúc T và thống nhất với ý kiến của ông T*

Tại Bản án số 30/2020/DS-ST, ngày 26/10/2020, Tòa án nhân dân huyện X đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 và 2 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 100, Điều 195 Luật đất đai năm 2014.

- Áp dụng điểm a khoản 5 Điều 27 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

1. Buộc Hộ ông Nguyễn Phúc T, bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Kim Q phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 với bà Nguyễn Thị H đối với các thửa đất sau:

- Diện tích đất 6503,5m², tại thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739.

- Diện tích đất 6497,9m², tại thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738.

Các diện tích đất trên tọa lạc tại ấp Bàu Sinh, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 17/06/2013 cho Hộ ông Nguyễn Phúc T. Tại bản đồ hiện trạng khu đất số: 2251/2020 ngày 24/6/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh X, thể hiện tại các mốc (4, 5, 6, 7, 21, 22, 23, 20, 13, 14, 15, 18,-4).

- Buộc ông Nguyễn Phúc T chịu toàn bộ các chi phí tách thửa cho bà Nguyễn Thị H theo quy định.

Sau khi bản án có hiệu lực, pháp luật ông T, bà H, chị Ngâm, chị Quý, chị Tươi, bà H có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền sang tên, tách thửa và kê khai đăng ký lại đất theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Phúc T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H chi phí tố tụng là: 6.942.000đ (*Sáu triệu, chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng*)

3. Về án phí: Áp dụng điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Ông Nguyễn Phúc T phải nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị H 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí. Tại biên lai số 0003476 ngày 27/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

* *Quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*

Kháng cáo của ông T và bà H là có căn cứ để chấp nhận.

Phía nguyên đơn đã trình bày bà H ký hợp đồng đặt cọc đối với ông T về việc nhận chuyển nhượng thửa 162 (tách thửa 11), thửa 164 (tách thửa 06). Sau đó hai bên

ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng thống nhất ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ.

Bên ông T đã nhận đủ tiền, bên bà H đã nhận đủ 13.000m², bà H đã quản lý toàn bộ diện tích đất này cho đến nay.

Sau đó bà H khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông T thực hiện thủ tục sang tên và chịu lệ phí cho việc làm thủ tục sang tên. Bà H không yêu cầu gì về việc diện tích thừa hay thiếu tuy nhiên bản án sơ thẩm lại tuyên theo bản trích lục và đo hiện trạng 2251/2020 ngày 24/6/2020, tức là tuyên thêm cho bà H khoảng 1700m², đây là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Bà H thực tế cũng đang quản lý sử dụng, đang canh tác phần 1700m² giáp suối. Bản án sơ thẩm sẽ không thể thi hành án được, là vi phạm tố tụng nghiêm trọng. Lẽ ra phải tuyên trả lại cho ông T phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên không tranh chấp về diện tích chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm lại xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Khi bà H đo đạc, làm thủ tục tách thửa thì phát hiện ra có phần diện tích chưa được công nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu mua thêm, tuy nhiên ông T không đồng ý bán nữa thì khởi kiện đến Tòa án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên cản trở là rất vô lý. Tại cấp phúc thẩm đã tiến hành đo đạc lại, sau đó bị đơn không đồng ý đã khiếu nại nhưng đến nay mới được công bố văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa.

Biên bản đo đạc cũng xác định đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp nhận trùng với ranh của bản đồ địa chính tuy nhiên Văn phòng đăng ký đất đai lại trả lời cách khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã xin trích lục toàn bộ hồ sơ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai nhưng Tòa án nhân dân huyện X lại không xem xét, gây bất lợi cho người dân.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Kháng cáo của ông T, bà H là trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi nhận chuyển nhượng diện tích đất 6503,5m², tại thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11 và diện tích đất 6497,9m², tại thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11 tại ấp Bầu Sinh, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Các diện tích đất trên do Ủy ban nhân dân huyện X cấp quyền sử dụng đất cho Hộ ông Nguyễn Phúc T ngày 17/06/2013. Ông T, bà H đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà H quản lý sử dụng.

Khi bà H làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hiện phần đất bao bọc xung quanh con suối hộ ông T chuyển nhượng cho bà không nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T, bà H cho rằng đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, nhưng thực tế ông T kê khai đăng ký quyền sử dụng đất từ 1999, sau này chỉnh lý không thay đổi diện tích, có phần diện tích không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tình tiết khách quan, không phải lỗi của ông. Khi hai bên thực hiện giao dịch thì bà H cũng đã xem đất, nhận và quản lý sử dụng đất, do đó đối với phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T sẽ tiếp tục liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên cho bà H.

Theo thông tin UBND huyện X cung cấp ngày 15/11/2019 thể hiện “*Đối với các thửa đất giáp suối, khi thực hiện cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã, thị trấn phải xem xét xác minh thực tế có lấn chiếm diện tích đất suối hay không, trường hợp có lấn chiếm suối thì không thực hiện cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất lấn chiếm*”. Như vậy, đối với yêu cầu của hộ ông Nguyễn Phúc T về điều chỉnh biên động đất do diện tích đất bao bọc quanh con suối chưa được UBND huyện X ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được UBND huyện X chấp nhận, bổ sung.

Vì những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H trong thời hạn nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng những người tham gia tố tụng.

[3] Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phúc T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, là đúng pháp luật.

[4] Về việc các đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H là người kháng cáo có mặt tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tại phiên tòa phúc thẩm bà Dung đại diện cho nguyên đơn vắng mặt, nên xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung vụ án, theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

[5.1] Bà Nguyễn Thị H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 được công chứng tại văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vi với Hộ ông Nguyễn Phúc T, bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Kim Q đối với:

- Diện tích đất 6503,5m², tại thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739.

- Diện tích đất 6497,9m², tại thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738.

Giá chuyển nhượng là 1.235.000.000đ (*Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm, triệu đồng*), số tiền chuyển nhượng ông T, bà H đã nhận đủ.

[5.2] Diện tích đất do các bên thực hiện làm Hợp đồng chuyển nhượng thuộc thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739 và thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738, tại ấp Bầu Sinh, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 17/06/2013 cho Hộ ông Nguyễn Phúc T đứng tên.

Sau khi nhận đất bà H đi kê khai đăng ký sang tên nhưng không được với lý do ông T, bà H sang cho bà H luôn diện tích đất bao bọc xung quanh con suối mà ông T và bà H không được Ủy ban nhân dân huyện X ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chờ ông T và bà H chỉnh lý lại diện tích đất xong ông T và bà H sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa cho bà H.

[5.3] Trong quá trình xảy ra tranh chấp nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng không tranh chấp. Riêng ông T, bà H có ý kiến phần đất còn lại bao bọc xung quanh con suối diện tích khoảng 1700m² chưa có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chờ ông, bà chỉnh lý diện tích đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ hoàn tất thủ tục sang tên, tách thửa cho bà H. Bà H không đồng ý mà yêu cầu ông T và bà H giao đủ diện tích để bà H đăng ký làm quyền sử dụng như hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

[6] Về yêu cầu kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Phúc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Phạm Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định và đã đo đạc diện tích đất các bên thực hiện việc chuyển nhượng theo bản trích lục hiện trạng khu đất số: 2251/2020 ngày 24/6/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh X thể hiện tại các cột mốc (4, 5, 6, 7, 21, 22, 23, 20, 13, 14, 15, 18,-4).

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành làm việc với các đương sự, nguyên đơn cho rằng bị đơn kháng cáo nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, đo đạc, thẩm định giá lại.

Ngày 28/01/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, tiến hành xem xét, đo đạc, thẩm định giá. Buổi làm việc có mặt các đương sự, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, đại diện chính quyền địa phương tham gia.

Ngày 09/3/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ban hành Bản trích và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2770/2021. Sau khi nhận Bản trích và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2770/2021 ngày 09/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Ông T có đơn đề nghị chỉnh sửa lại bản vẽ cho đúng thực tế chuyển nhượng.

Ngày 01/4/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có công V số 412/CV-TA đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tỉnh Đồng Nai trả lời đơn đề nghị của đương sự.

Ngày 07/4/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã trả lời bằng văn bản số 2391/VPĐK-ĐĐ, đã trả lời những nội dung đương sự nêu các mốc do các đương sự chỉ dẫn thể hiện đúng hiện trạng theo các đương sự yêu cầu.

Như vậy Bản trích và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2770/2021, ngày 09/3/2021 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tỉnh Đồng Nai ban hành là đúng thực thể và đúng quy định không có điều chỉnh hay bổ sung gì.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo: Hai thửa đất hộ ông T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và được tách ra mỗi thửa mỗi giấy chứng nhận riêng biệt diện tích đất 13.253m², tại thửa số 06, bản đồ số 11 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738 và diện tích đất 12.787m², tại thửa số 11, bản đồ số 11 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739. Diện tích đất của hộ ông T từ lúc đi đăng ký kê khai năm 1999 cho đến năm 2000 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2013 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất Hộ ông T sử dụng vẫn không thay đổi và đất được cấp đúng diện tích ban đầu vào năm 1999 ông T trực tiếp đi kê khai (B1 71).

Ngày 22/5/2019 bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Phúc T, bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Kim Q thực hiện công chứng

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 được công chứng tại văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vi diện tích tách hai thửa là 13.001,4m².

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Phúc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Phạm Thị H Đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H. Tuy nhiên ông T, bà H không đồng ý với diện tích mà bà H và người đại diện theo ủy quyền chỉ dẫn, vì diện tích đất ông T và bà H đã chỉ dẫn, đã được các bên đồng ý.

Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại thì diện tích mà ông T chỉ dẫn không đủ diện tích như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 được công chứng tại văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vi, diện tích tách hai thửa là 13.001,4m². Mà diện tích ông T chỉ dẫn được giới hạn bởi các mốc (3,4,5.....22,23,24,29,3) có diện tích: $(5763,5 + 5705,3) = 11.468,8\text{m}^2$, như vậy so với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng còn thiếu diện tích là 1.531,2m². Ông T cho rằng diện tích thiếu này là nằm ngoài diện tích ông chỉ dẫn mà phải hết đất đến ranh bản đồ địa chính, để ông thực hiện việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông tiếp tục làm các thủ tục chuyển nhượng cho bà H.

Tuy nhiên Ủy ban nhân dân huyện X đã có công V số: 6615/UBND-NL ngày 18/8/2020 trả lời Tòa án về việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738 và BK 173739 ngày 17/6/2013 cho Hộ ông Nguyễn Phúc T là *đúng trình tự, thủ tục theo quy định*. Tại thông báo số 354/TBLT-STNMT- UBND của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai, UBND huyện X ngày 15/11/2019 thể hiện: *“Đối với các thửa đất giáp suối, khi thực hiện cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã, thị trấn phải xem xét xác minh thực tế có lấn chiếm diện tích đất suối hay không, trường hợp có lấn chiếm suối thì không thực hiện cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất lấn chiếm”*. Như vậy, đối với yêu cầu của hộ ông Nguyễn Phúc T về điều chỉnh biên động đất do diện tích đất bao bọc quanh con suối chưa được UBND huyện X ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 173738 và BK 173739 **không được UBND huyện X chấp nhận, bổ sung**.

Việc ông T làm các thủ tục chỉnh lý và Ủy ban nhân dân huyện X đã trả lời là phù hợp với việc chỉ dẫn của ông T tại Bản trích và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2770/2021 ngày 09/3/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tỉnh Đồng Nai. Các mốc giới ông T chỉ dẫn trùng với các mốc giới ông V là người đại diện của nguyên đơn chỉ dẫn cụ thể các mốc (6,7,8,9,30,10,11,12,13,14,18,16,17).

Từ những phân tích trên nhận thấy trước khi sang nhượng diện tích đất 13.000m² cho bà H, ông T đã biết trước phần diện tích đất bao bọc quanh suối ông T đang sử dụng là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2016 ông đã đi chỉnh lý biên động- Bút lục 107 và 108) và diện tích đất trên cũng không thuộc diện tích đất ông đã đi đăng ký kê khai vào ngày 02/6/1999 là 26.040m². Thực tế đất hộ ông T từ lúc ông đi đăng ký kê khai năm 1999 cho đến khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 và cấp đổi năm 2013 diện tích vẫn không thay đổi

là 26.040m². Riêng diện tích đất mà ông T không chỉ dẫn thuộc quy hoạch đất sông, suối... diện tích đất này không được Ủy ban nhân dân huyện X cấp quyền sử dụng đất bổ sung theo yêu cầu chỉnh lý biên động của hộ ông T nên cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của ông T và bà H là có căn cứ, nếu hộ ông T chờ Ủy ban nhân dân huyện X cấp chỉnh lý bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đó là việc của ông T, nếu sau này nhà nước giao quyền sử dụng đất thì ông T có thể đăng ký, thực hiện các thủ tục theo quy định của luật đất đai.

Từ những nhận định trên thấy rằng, kháng cáo của ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H là không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, chỉ bổ sung cập nhật Bản trích và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2770/2021, ngày 09/3/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tỉnh Đồng Nai để thực hiện các thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Phúc T, bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Kim Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 đối với các thửa đất:

- Diện tích đất 6503,5m², tại thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739.

- Diện tích đất 6497,9m², tại thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738.

- Các diện tích trên được đo vẽ tại Bản trích và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2770/2021, ngày 09/3/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc (1,2,3,.....,24,25,26,27,1) có diện tích $(5763,5 + 162,3 + 578,3 + 597,5 + 193,1 + 5705,3) = 13.000,0 \text{ m}^2$. Trong đó:

 - + Diện tích thuộc thửa 161 là: 597,5m² giới hạn bởi các mốc (1,2,28,27,1).

 - + Diện tích thuộc thửa 162 là: $(5705,3 + 193,1) = 5898,4\text{m}^2$ giới hạn bởi các mốc (2,3,29,28,2) và (3,4,5,6,7,8,9,30,29,3).

 - + Diện tích thuộc thửa 163 là: 578,3m² giới hạn bởi các mốc (25, 26,27,28,25).

 - + Diện tích thuộc thửa 164 là: $(162,3 + 5763,5) = 5925,8\text{m}^2$ giới hạn bởi các mốc (24,25,28,29,24) và (10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,29,30,10).

[8] Về thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3726 ngày 22/5/2019: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu nên không buộc ông T phải chịu chi phí này.

[9] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 6.942.000đ (*Sáu triệu, chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng*), bao gồm chi phí trích lục hồ sơ, chi phí đo vẽ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp (Bl

141). Yêu cầu của bà H được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Phúc T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà H số tiền trên.

Tại cấp phúc thẩm bà H tiếp tục yêu cầu đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại, bà H tự nguyện chịu chi phí là 60.200.000đ (*Sáu mươi triệu hai trăm ngàn đồng*) và đã nộp xong.

[10] Về án phí:

[10.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên ông Nguyễn Phúc T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hoàn trả bà Nguyễn Thị H 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003476 ngày 27/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

[10.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H không được chấp nhận nên ông Nguyễn Phúc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là: 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) và bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là: 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*). Ông T, bà H đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: 0004433 và số: 004434 ngày 09/11/2020 chuyển thành án phí.

[11] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phúc T và bà Phạm Thị H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 100, Điều 195 Luật đất đai năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Phúc T.

Buộc hộ ông Nguyễn Phúc T, bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn

Thị T và chị Nguyễn Thị Kim Q phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 được công chứng tại văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vi đối với các thửa đất sau:

- Diện tích đất 6503,5m², tại thửa 162 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739.

- Diện tích đất 6497,9m², tại thửa 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173738.

2. Các diện tích trên được đo vẽ tại Bản trích và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2770/2021, ngày 09/3/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc (1,2,3,.....,24,25,26,27,1) có diện tích $(5763,5 + 162,3 + 578,3 + 597,5 + 193,1 + 5705,3) = 13.000,0 \text{ m}^2$. Trong đó:

+ Diện tích thuộc thửa 161 là: 597,5m² giới hạn bởi các mốc (1,2,28,27,1).

+ Diện tích thuộc thửa 162 là: $(5705,3 + 193,1) = 5898,4\text{m}^2$ giới hạn bởi các mốc (2,3,29,28,2) và (3,4,5,6,7,8,9,30,29,3).

+ Diện tích thuộc thửa 163 là: 578,3m² giới hạn bởi các mốc (25, 26,27,28,25).

+ Diện tích thuộc thửa 164 là: $(162,3 + 5763,5) = 5925,8\text{m}^2$ giới hạn bởi các mốc (24,25,28,29,24) và (10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,29,30,10).

Các diện tích đất trên tọa lạc tại ấp Bầu Sinh, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, do Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/06/2013 cho hộ ông Nguyễn Phúc T.

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Phúc T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai tạm ứng án phí số 0003476 ngày 27/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Phúc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là: 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) ông T đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số: 0004433 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X chuyển thành án phí.

Buộc bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là: 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), bà H đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số: 0004434 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X chuyển thành án phí.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Phúc T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà H số tiền 6.942.000đ (*Sáu triệu, chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng*).

Tại cấp phúc thẩm, bà H tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 60.200.000đ (*Sáu mươi triệu hai trăm ngàn đồng*), bà H đã nộp xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyến