

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 304/2019/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 CÀ MAU

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt Trung
Ông Nguyễn A Đam
 - *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Văn Len là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.
 - *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Ông Trương Minh Bạch – Kiểm sát viên.
- Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2019/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân huyện U Minh bị kháng cáo.
- Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:
- *Nguyên đơn:* Ông Quách Tường P, sinh năm 1971 (Có mặt).
Địa chỉ: phường 1, thành phố C, tỉnh C.
 - *Bị đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1960 (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Trần Dân Q, là Luật sư của Văn phòng Luật sư C – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt)
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Bà Trần Thị X, sinh năm 1965 (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X: Ông Trần Dân Q, là Luật sư của Văn phòng Luật sư C – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt)
- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thanh T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Quách Tường P trình bày:

Ngày 12/02/2003, ông nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư và đất vườn của ông Trần Thanh T chiều ngang 22m, dài 109m, diện tích 2.398m² tọa lạc tại ấp 5,

xã K, huyện U, tỉnh C; giá chuyển nhượng 80 chỉ vàng 24k. Hai bên có làm giấy chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương và thỏa thuận ông T có trách nhiệm thực hiện các thủ tục tách quyền sử dụng đất. Khi ông T tách quyền sử dụng đất sang tên cho ông thì diện tích theo giấy chứng nhận là 1.900m^2 , so với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng thiếu 498m^2 .

Ngoài ra, sau khi tách quyền sử dụng đất, ông P chưa trực tiếp sử dụng thì ông T lần chiều ngang 04m, dài 22m với diện tích 88m^2 từ mé lộ xi măng trở xuống mé kênh. Nay ông P yêu cầu ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông T giao diện tích đất còn thiếu là 498m^2 và diện tích đất lần chiếm 88m^2 .

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện: Ông đồng ý nhận diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.900m^2 (theo đo đạc thực tế 1.999m^2) và yêu cầu ông T trả lại giá trị diện tích đất giao thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng là $399\text{m}^2 \times 70.161 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 27.994.000$ đồng.

- Ông Trần Thanh T trình bày:

Năm 2003, ông T có chuyển nhượng cho ông Quách Tường P phần đất ngang 21m x dài 99m = 2.079m^2 với giá 80 chỉ vàng 24k. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng hai bên cùng đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Quách Tường P với diện tích 1.900m^2 . Khi chuyển nhượng có bàn cận kề cận chứng kiến, các bên không có đo đạc nhưng có cắm cột mốc (hiện nay vẫn còn cột mốc theo hiện trạng thực tế đã chuyển nhượng).

Khi ông chuyển nhượng đất cho ông P xác định từ vị trí lộ xi măng trở vào nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông P là 1.900m^2 tính từ mé kênh vào hậu nên ông thống nhất giao cho ông P diện tích đất theo giấy chứng nhận. Nếu diện tích đất dư ra thì ông yêu cầu ông P phải trả lại ông phần dư.

- Bà Trần Thị X trình bày:

Bà X thống nhất với trình bày của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2019/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Quách Tường P.

+ Ông Quách Tường P tiếp tục sử dụng diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cấp theo Quyết định số 134/QĐ/CT-UB ngày 24-02-2003 diện tích 1.900m^2 (theo đo đạc thực tế 1.999m^2), thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C. Vị trí: Phía Đông giáp Lộ bê tông, dài 21m; Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Ch và đất bà Đặng Thị M, dài 21m; Phía Nam giáp phần đất bà Đặng Thị M, dài 94m; Phía Bắc giáp phần đất bà Trần Thị E, dài 99,4m.

+ Buộc ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Quách Tường P giá trị diện tích 399m^2 với số tiền 27.994.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/9/2019, ông Trần Thanh T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận trả cho ông P giá trị diện tích $399m^2$ với số tiền $27.994.000m^2$.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Thanh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà X phát biểu: Khi ông T chuyển nhượng đất cho ông P, ông T đã được cấp quyền sử dụng đất diện tích $1.900m^2$; khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay ghi ngang 22m, dài 109m là có sai sót, không chính xác. Ngày 15/02/2003 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng (theo mẫu) tại Ủy ban nhân dân xã K diện tích chuyển nhượng là $1.900m^2$ và ông P cũng làm đơn xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất diện tích $1.900m^2$, ông P được cấp quyền sử dụng đất diện tích $1.900m^2$ nhưng cũng không có ý kiến gì. Ông P đã nhận đất, quyền sử dụng đất từ năm 2003, nhưng cho rằng không biết diện tích đất được cấp bao nhiêu là không phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng các bên đã hoàn thành từ năm 2003. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ông T không có ý kiến tranh luận.

Ông P yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà X không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Thanh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 12/02/2003, ông P có nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư và đất vườn của ông Trần Thanh T tọa lạc tại ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C. Theo Tờ sang đất do các bên lập thể hiện phần đất chuyển nhượng có kích thước chiều ngang 22m, dài 109m (diện tích $2.398m^2$).

[2] Ông T cho rằng phần đất ông chuyển nhượng cho ông P có kích thước chiều ngang 21m, chiều dài 99m, giấy sang nhượng lập thành 01 bản đưa ông P giữ đã có chỉnh sửa chiều ngang và chiều dài. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 96/GĐ-2019 ngày 31-7-2019 kết luận: Chữ viết, chữ số có nội dung “Cộng Hòa Xã Hội...Hai bên đồng ý ký tên” trên “Tờ sang đất” là do cùng một người viết ra; không có dấu vết sửa chữa tại chữ số “22^m” và chữ số “109^m”. Do đó, lời trình bày của ông T cho rằng tờ sang nhượng đất có sửa chiều ngang, chiều dài là không có cơ sở.

[3] Tuy nhiên, mặc dù theo Tờ sang đất ngày 12/02/2003 các bên ký kết thể hiện phần đất chuyển nhượng ngang 22m, dài 109m (diện tích $2.398m^2$), nhưng khi

thực hiện các thủ tục để chuyển tên quyền sử dụng đất, ngày 15/02/2003 ông P và ông T ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu), được Ủy ban nhân dân xã K chứng thực hợp đồng thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 1.900m²; đồng thời ông P cũng làm đơn xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất diện tích là 1.900m². Đến ngày 24/02/2003, ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.900m². Ông P đã quản lý sử dụng diện tích đất chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 02/2003 nhưng cũng không có ý kiến gì, xem như ông P đương nhiên chấp nhận đối với diện tích đất chuyển nhượng được cấp quyền sử dụng là 1.900m². Đến năm 2017, ông P mới đặt ra tranh chấp cho rằng phần đất chuyển nhượng ông T giao cho ông thiếu theo thỏa thuận và yêu cầu ông T trả thêm diện tích 399 m² theo giá trị đất. Xét yêu cầu của ông P là không có cơ sở. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông P, buộc ông T trả cho ông P diện tích đất 399m² theo giá trị đất bằng 27.994.000 đồng là không phù hợp.

Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông P về việc buộc ông T trả diện tích đất 399m² theo giá trị đất bằng 27.994.239 đồng là phù hợp.

[4] Đối với phần đất từ lộ trả về mé sông, tại cấp sơ thẩm các bên không đặt ra yêu cầu giải quyết, cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[5] Chi phí tố tụng và án phí:

Do không chấp nhận yêu cầu của ông P nên ông P phải chịu chi phí đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí giám định ông T phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm ông T không phải chịu.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Tường P: Ông Quách Tường P tiếp tục sử dụng diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/2003 do ông Quách Tường P đứng tên, diện tích 1.900m² (theo đo đạc thực tế 1.999m²), thuộc thửa số 77, tờ bản

đồ số 06 tọa lạc tại ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C. Vị trí: Phía Đông giáp Lộ bê tông, dài 21m; Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Ch và đất bà Đặng Thị M, dài 21m; Phía Nam giáp phần đất bà Đặng Thị M, dài 94m; Phía Bắc giáp phần đất bà Trần Thị E, dài 99,4m.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 27-9-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh, tỉnh Cà Mau).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi của ông Quách Tường P về việc buộc ông Trần Thanh T trả cho ông P giá trị diện tích đất 399m² với số tiền bằng 27.994.000 đồng.

- Chi phí tố tụng:

Ông Quách Tường P phải chịu chi phí đo đạc 1.486.000 đồng, chi phí định giá 3.000.000 đồng (ông P đã nộp xong).

Ông Trần Thanh T phải chịu chi phí giám định 4.880.000 đồng. Ông P đã nộp 4.880.000 đồng nên buộc ông T có trách nhiệm trả lại cho ông P 4.880.000 đồng.

Kể từ ngày ông P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Quách Tường P phải chịu án phí 1.399.700 đồng; ông P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0011572 ngày 05/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, đối trừ ông P còn phải nộp tiếp 1.099.700 đồng

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Thanh T không phải chịu; ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004594 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập