

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 11/2022/DS-PT

Ngày: 21 / 01 /2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Nhân**.

Các Thẩm phán:

Ông Võ Ngọc Giàu.

Bà Nguyễn Ái Đoan.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Bảo Trâm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp “hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 122/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp A, xã Bình Đ, huyện CT, tỉnh TG.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Lê Minh M, sinh năm 1995. Địa chỉ: ấp Bình H, xã Đ, huyện CG, tỉnh TG.

2/ Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1991. Địa chỉ: ấp T, xã D, huyện CT, tỉnh TG.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 12 năm 2021)

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Đoàn Thị L**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh TG.

2.2. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh TG.

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

3.1. Chị **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh TG.

3.2. Anh **Nguyễn Đoàn Duy A**, sinh năm 2001. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh TG.

(Đại diện Nguyên đơn, Bị đơn Nguyễn Văn S có mặt;

Bị đơn Đoàn Thị L và Người có QLNVLQ T, A vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện, Tự khai và quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Nguyễn Thị Q trình bày:***

Vào ngày 19/7/2019, bà có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng 7.200 m² đất của ông S và bà L gồm 3.090m² đất thuộc thửa 1977, loại đất trồng cây lâu năm và 4.110 m² đất thuộc thửa đất số 1976, loại đất lúa, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, tại ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh TG. Hợp đồng được chứng thực hợp pháp. Bà đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông S, bà L và đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02382 và CS02381 ngày 22/10/2019. Do chuyển nhượng hết thửa đất nên không có đo đạc thực tế, lúc thỏa thuận hợp đồng bà có đến xem đất và ông S có chỉ ranh xung quanh thửa đất cho bà nhưng phần ranh giáp thửa 1883 của ông S thì ông S không chỉ rõ ràng. Khi ông S giao đất cho bà cũng không xác định ranh giữa bà và ông S. Sau đó thì bà có nhờ cơ quan đo đạc kiểm tra phát hiện thửa đất 1977 ông S giao còn thiếu 140,67m². Như vậy bà L, ông S vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng không giao đủ diện tích đất cho bà.

Bà Nguyễn Thị Q khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị L, ông Nguyễn Văn S giao diện tích 140,67 m² quyền sử dụng đất (theo đo đạc thực tế diện tích tranh chấp 142,8m²) thuộc thửa 1977, tờ bản đồ số 03, tại ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh TG.

**** Bị đơn và đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:***

Gia đình ông có chuyển nhượng hai thửa đất với tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.200m² đất tại ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh TG cho bà Q với giá 3.600.000.000 đồng, đã thực hiện giao đất và thanh toán xong. Khi thỏa thuận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế nhưng ông đã nói rõ với bà Q hình dạng thửa đất không giống hình thể trong giấy đất và chỉ ranh tứ cận cho bà Q cụ thể theo hiện trạng thửa đất (tại vị trí tranh chấp có 02 gốc

dừa là ranh giới thửa đất), bà Q đã đồng ý. Thực tế hai bên đã giao đất xong từ tháng 7/2019, khi giao đất đã chỉ ranh đúng tứ cận. Lúc đo đạc giải tỏa đền bù bà Q cũng thống nhất sơ đồ và tứ cận thửa đất không có ý kiến gì.

Nay bà Q kiện cho rằng ông giao đất không đủ diện tích theo sơ đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Vì sơ đồ trong giấy là sơ đồ không ảnh, không đúng với hiện trạng sử dụng đất và không đúng với diện tích thực tế chuyển nhượng. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có thể hiện nội dung là diện tích đất tăng hoặc giảm cũng không khiếu nại tranh chấp. Do vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 274, 275, 279, 385, 398, 401, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 98, 167, 169 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về yêu cầu bị đơn bà Đoàn Thị L và ông Nguyễn Văn S thực hiện nghĩa vụ giao 142,8m² đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/4/2021, bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật.

Về nội dung : Nhận thấy, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét.

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Đoàn Thị L và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Đoàn Duy A có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q nộp trong thời hạn, đúng với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật.

[4] Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q: yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q. Buộc bà Đoàn Thị L, ông Nguyễn Văn S phải giao cho bà 142,8 m² đất (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 1977, nhận thấy:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019, bà Q và ông S, bà L đã tự nguyện giao kết, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được công chứng và đăng ký đúng qui định pháp luật, bà Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02382 và CS02381 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/10/2019 nên hợp đồng này đã có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa hai bên không yêu cầu đo đạc diện tích thực tế, mà trích theo sơ đồ không ảnh tỷ lệ 1/5000, do đó diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ không đúng so với hiện trạng thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ông S cho rằng trước khi ký kết hợp đồng ông đã chỉ ranh tứ cận diện tích chuyển nhượng và bà Q đã đồng ý. Đồng thời khi đo đạc thửa đất 1977 để lập hồ sơ bồi thường, kết quả đo đạc thực tế cho thấy hiện trạng và diện tích thửa đất không đúng như sơ đồ và diện tích đất trên giấy chứng nhận (không thể hiện diện tích tranh chấp). Tuy nhiên bà Q đã đồng ý và ký tên xác nhận phiếu kết quả đo đạc thực tế thửa đất 1977. Điều đó chứng tỏ ông S và bà L đã giao cho bà Q đúng hiện trạng phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và bà Q đã chấp nhận ranh giới trong sơ đồ giải tỏa, đền bù đất, diện tích đất tranh chấp nằm giáp ranh chứ không nằm trong thửa đất của bà Q.

Xét ý kiến bà Q cho rằng khi chuyển nhượng ông S, bà L chưa chỉ ranh giới tại phần tiếp giáp thửa 1883 của gia đình ông S, nên phải giao tiếp 142,8m² đất tranh chấp mới đúng diện tích và hình thể thửa đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, khi chuyển nhượng giữa hai bên không đo vẽ thực tế, sơ đồ tỷ lệ 1/5000 không chính xác do thay đổi trong quá trình sử dụng. Bà Q cũng thừa nhận sau khi nhận đất canh tác, cơ quan đo đạc để thu hồi đất lúc vẽ sơ đồ hiện trạng thửa đất và diện tích đất bà có ký tên xác nhận nhưng nay bà đo đạc lại phát hiện thiếu diện tích đất. Như vậy chứng tỏ bà L, ông S đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất cho bà Q đúng thỏa thuận trước khi nhà nước thu hồi đất và bà Q đã đồng ý nhận phần đất theo hiện trạng mà gia đình ông S đã giao nên bà Q đã giao đủ tiền cho bà L, ông S.

Xét kết quả đo đạc thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ: diện tích bà Q hiện đang quản lý sử dụng gồm: 5.923,3m² đất thuộc thửa 1977, 1978 (hướng Tây đường đê Tây kênh Nguyễn Tất Thành); 826,8m² đất thuộc thửa 1977 (phần đất đã bị thu hồi xây dựng đường đê Tây kênh Nguyễn Tất Thành) và 374,7m² đất thuộc thửa 1977 (hướng Đông đường đê Tây kênh Nguyễn Tất Thành). Tổng diện tích bà Q được giao là 7.124,8m², so với diện tích chuyển nhượng thì còn thiếu 75,2m² (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc, diện tích thiếu là do sai số đo đạc). Bà Q cho rằng ông S và bà L giao đất cho bà thiếu 142,8m² là không có căn cứ. Mặc khác, tại Điều 1 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể hiện “...trường hợp diện tích có tăng hoặc giảm so với giấy chứng nhận đã cấp thì hai bên đồng ý theo diện tích thực tế đo đạc...”.

Từ những phân tích trên cho thấy khi chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận thống nhất ranh giới thửa đất và bà L, ông S đã giao đất đúng hiện trạng theo ranh giới mà bà Q đang quản lý sử dụng.

Do vậy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q là có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q không được chấp nhận nên bà Q phải chịu án phí DSPT theo quy định.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 148, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 296 và Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, 119, 274, 275, 279, 385, 398, 401, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 98, 167, 169 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 4 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 122/2021/DSST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về yêu cầu bị đơn bà Đoàn Thị L và ông Nguyễn Văn S thực hiện nghĩa vụ giao 142,8m² quyền sử dụng đất.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí DSST, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Q đã nộp theo biên lai thu số 0002938 ngày 24/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Q đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 004256 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND HCT, TG;
- CCTHADS HCT, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thanh Nhàn