

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 248/2018/DS-PT

Ngày: 12-10-2018

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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Bùi Văn Thân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04/10/2018 và ngày 12/10/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2018/TLPT-DS, ngày 14 tháng 8 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2018/QĐ-PT, ngày 10 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Ngọc X, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng 2, xã Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn K, sinh năm 1941 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng 1, xã Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 Bà Bùi Thị N, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng 1, xã Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.2 Anh Trần Văn C, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng 1, Thường Thới T, huyện Hồng N, Đồng Tháp.

3.3 Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng 1, Thường Thới T, huyện Hồng N, Đồng Tháp.

3.4 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng 2, Thường Thới T, huyện Hồng N, Đồng Tháp.

3.5 Chị Trịnh Thị Thùy T1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng 2, Thường Thới T, huyện Hồng N, Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trịnh Ngọc X trình bày:

Ngày 19 tháng 12 năm 2014, ông có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn K. Ông nhận chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 7.403m² tại thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; giá chuyển nhượng là 555.000.000đ. Hợp đồng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và đã trả đủ tiền cho ông K, nhưng do lúa chưa thu hoạch nên chưa đo đạc ngay mà chờ thu hoạch xong gần 01 tháng sau, hai bên mới vào đo đạc, cắm ranh. Ông phát hiện diện tích đất ông K giao bị lệch vị trí thửa đất trong hợp đồng được cấp giấy. Ông nhờ Ban nhân dân ấp giải quyết. Do đã đến thời vụ lúa tiếp theo nên ông phải thuê người đắp bờ để sử dụng đất. Ông có nhờ địa chính xã đo đạc cắm ranh lại nhưng ông K không đồng ý và nhờ trụ ranh mới. Hiện nay, xem xét, thẩm định, đo đạc lại, diện tích tính luôn đất lấn mương ông đang sử dụng là 6.850,8m². Nay ông yêu cầu ông Trần Văn K giao đất cho ông đủ 7.403m² theo vị trí thửa đất ghi trong hợp đồng, diện tích đất còn thiếu là 793m² (Theo diện tích đo đạc thực tế thể hiện trên sơ đồ xác định diện tích từ mảnh trích đo địa chính số 02/2018 ngày 29/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự). Đối với phần đất lấn mương diện

tích theo đo đạc thực tế diện tích 240m² chưa được cấp Giấy chứng nhận thì ông chấp nhận trả lại cho ông Khoa.

Ông Trần Văn K trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây ông mua của ông Võ Văn H. Sau đó, do kẹt tiền ông có chuyển nhượng lại cho ông Trịnh Ngọc X là 7.002m², có làm biên nhận. Nay ông Trịnh Ngọc X yêu cầu ông trả lại phần đất chênh lệch 1.044m², ông không đồng ý vì phần đất đã chuyển nhượng đầy đủ.

Trong các Biên bản hòa giải ngày 21 tháng 3 và ngày 16 tháng 4 năm 2018, bị đơn ông Trần Văn K, trình bày: Ông có chuyển quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông Trịnh Ngọc X, diện tích 7.403m², giá chuyển nhượng 555.000.000đ. Sau khi làm giấy tờ nhận tiền xong thì ông và ông X đã cùng đo đạc cắm ranh đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng. Ông X đã nhận đất, đắp bờ sử dụng. Nay đo đạc lại diện tích đất bị thiếu ông không đồng ý, vì trước đây 02 bên thống nhất đã đo đất giao đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng rồi. Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trịnh Ngọc X và cũng không nhận lại phần đất lấn mương diện tích theo đo đạc thực tế 240m², phần đất này ông đã trang trải ra sử dụng đã lâu không nhớ thời gian, trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn K, bà thống nhất với lời trình bày của ông K, không đồng ý với yêu cầu của ông Trịnh Ngọc X.

Bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc X.

Buộc ông Trần Văn K cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm Bùi Thị N, Trần Văn C và Nguyễn Thị Kim T giao cho ông Trịnh Ngọc X được quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng còn thiếu có diện tích 793m² thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất Trịnh Ngọc X 88m + 49,2m;
- Hướng Tây giáp đất Trần Văn K 98,2m + 36,4m;
- Hướng Nam giáp đất Trần Văn K đang sử dụng 9,3m;
- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Văn T 6,3m.

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Ngọc X trả lại cho ông Trần Văn K phần đất có diện tích 240,8m² thuộc đất thủy lợi liền kề thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp nương nước 3,3m + 2,9m;
- Hướng Tây giáp đất Trần Văn K 5,2m;
- Hướng Nam giáp nương nước 46,9m;
- Hướng Bắc giáp đất Trịnh Ngọc X 47,8m.

(Theo Sơ đồ xác định diện tích từ Mảnh trích đo địa chính số 02/2018 ngày 29 tháng 01 năm 2018 và Sơ đồ mốc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự.)

3. Về án phí:

3.1. Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn K.

3.2. Trả lại cho ông Trịnh Ngọc X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 14463 ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí tố tụng khác: Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn K chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.421.000đ (Năm triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng), đã nộp chi xong.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/7/2018 bị đơn Trần Văn K kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự.

Ông Trần Văn K không đồng ý trả phần đất diện tích 793m² thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp cho ông Trịnh Ngọc X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Trần Văn K giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả phần đất 793m² cho ông X, vì ông cho rằng đất chuyển nhượng ông đã giao đủ cho ông X.

Nguyên đơn Trịnh Ngọc X giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu phúc thẩm xử giữ y như án sơ thẩm đã tuyên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị L thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trịnh Ngọc X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Giao dịch chuyển QSDĐ giữa bên ông K là người chuyển với bên ông X là người nhận, đã được các bên ký kết bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2014 đối với thửa đất số 126, bản đồ số 7, diện tích 7.403m², tại xã Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự theo đúng thủ tục quy định của pháp luật và ông X đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới vào ngày 31/12/2014 với tư cách là người chủ sử dụng đất; trên thực tế giao dịch này cũng được hai bên thực hiện bằng giấy “Biên nhận” ngày 11/02/2015 thể hiện nội dung ông K chuyển cho ông X diện tích đất 7.403m², giá 555.000.000đ, ông X đã giao ông K nhận đủ tiền và ngoài thực địa ông K cũng có giao đất cho ông X canh tác, được cả hai bên cùng thống nhất thừa nhận và Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ này được khẳng định là phù hợp theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật dân sự.

[2]. Tuy nhiên, việc giao nhận đất trên thực địa thì theo ông X trình bày là sau khi thu hoạch vụ mùa, hai bên có đo đạc giao đất, ông X phát hiện không đúng với hợp đồng và giấy được cấp, ông không đồng ý, nhưng vì cận kề mùa vụ mới ông phải đắp bờ nhận đất ngay để kịp xuống giống, sau đó ông nhờ địa chính xã đến đo đạc cắm lại trụ ranh mới cho đủ diện tích, thì ông K không đồng ý và nhờ trụ mới, cho là trước đó đã giao đủ đất theo giấy chuyển nhượng. Nhưng theo kết quả thẩm định đo đạc của Tòa án thể hiện: Ông K có làm chủ sử dụng 2 thửa đất đã được cấp giấy là thửa số 126, diện tích 7.403m², đo thực tế là 6.610m² và thửa số 127 diện tích 6.649m², đo thực tế là 7.367,9m², vị trí, hình

thể 2 thửa đất này liền kề chạy dài song song nhau, trong thực tế sử dụng không đắp bờ ranh phân biệt giữa 2 thửa. Ông K đã chuyển diện tích hết thửa của thửa 126 và giao, chỉ cho ông X nhận đắp bờ ranh sử dụng đất, nhưng đất ông X nhận được trên thực địa chỉ có 6.610m², là thiếu 793m²; đất còn lại thửa 127 của ông K thì diện tích có đến 7.367,9m², là thừa 718,9m², số thừa này được coi là tương ứng diện tích tranh chấp 793m², thực tế này đã chứng tỏ diện tích đất tranh chấp 793m² là thuộc thửa đất số 126 ông K không giao hết cho ông X theo hợp đồng chuyển nhượng và giấy được cấp. Vậy nên, ông X yêu cầu hộ ông K phải giao diện tích đất 793m² tranh chấp này đã được xác định vị trí, mốc giới cụ thể trên sơ đồ đo đạc cho ông X là có cơ sở phù hợp.

[3]. Ông K chuyển nhượng đất, đã nhận đủ tiền, giao không đủ diện tích đất chuyển nhượng cho người nhận nhượng, nay kháng cáo không đồng ý giao diện tích đất còn thiếu 793m² cho ông X mà không đưa ra được lý do chính đáng, nên không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Từ các tình tiết, nội dung nhận định trên có đủ cơ sở kết luận: Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của ông X, buộc ông K cùng các thành viên trong hộ gia đình ông K phải giao 793m² đất cho ông X làm chủ sử dụng là có căn cứ pháp luật, ông K kháng cáo không phù hợp nên không được chấp nhận, phải giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6]. Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông K phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng vì ông K là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 148 và khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 169, 170 Luật Đất đai 2013 và 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 28/6/2018, của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc X.

3. Buộc ông Trần Văn K cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm Bùi Thị N, Trần Văn C và Nguyễn Thị Kim T giao cho ông Trịnh Ngọc X diện tích đất 793m² thuộc một phần diện tích đất còn thiếu của thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7, xã Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất Trịnh Ngọc X 88m + 49,2m;
- Hướng Tây giáp đất Trần Văn K 98,2m + 36,4m;
- Hướng Nam giáp đất Trần Văn K đang sử dụng 9,3m;
- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Văn T 6,3m.

4. Công nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Ngọc X trả lại cho ông Trần Văn K phần đất có diện tích 240,8m² thuộc đất thủy lợi (chưa được cấp giấy), vị trí liền kề thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp mương nước 3,3m + 2,9m;
- Hướng Tây giáp đất Trần Văn K 5,2m;
- Hướng Nam giáp mương nước 46,9m;
- Hướng Bắc giáp đất Trịnh Ngọc X 47,8m.

(Các phần đất trên có Sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 04/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự kèm theo bản án).

5. Về án phí:

+ Ông Trần Văn K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

+ Trả lại cho ông Trịnh Ngọc X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 14463 ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Ngọc X chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản số tiền là 5.421.000đ (Năm triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng), đã nộp chi xong.

Trường hợp Bản án được thi hành theo 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Hồng Ngự;
- CCTHADS huyện Hồng Ngự;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương