

Bản án số: 105/2020/DS-PT
Ngày: 29-05-2020
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ;

**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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Sỹ Danh Đạt; Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Vũ Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2020, giữa:

- *N đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1943;
Địa chỉ: Số 762, ấp T, xã A, huyện C, Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Anh Huỳnh Phát N, sinh năm 1991;
Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1979;

2/ Trương Thị M, sinh năm 1955;

3/ Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1978;

4/ Nguyễn Thị Ngọc C1, sinh năm 1990;

5/ Nguyễn Thị T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: số 762, ấp T, xã A, huyện C, Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà M; Hồng C; Ngọc C1 và T là: Nguyễn Thị Kim C2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 1178/8, tổ 10, ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh V.

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Văn P là N đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. *N đơn trình bày:* Vào khoảng tháng 4/2015 gia đình ông P gồm vợ ông P là Trương Thị M và các con là Nguyễn Thị Hồng C, Nguyễn Thị Ngọc C1 và Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho Huỳnh Phát N 02 thửa đất số 130, diện tích 3.191m² và thửa số 131, diện tích 5.126m², tờ bản đồ số 31, đất trồng cây lâu năm, tổng diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất của hai thửa đất trên là 8.317m², vì thời gian này gia đình ông P thế chấp hai thửa đất trên để vay vốn tại Ngân hàng Xăng dầu S, đến hạn trả nhưng gia đình không còn khả năng để trả tiền cho Ngân hàng nên đã chuyển nhượng hết hai thửa đất trên cho anh N, giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng/1.000m², diện tích thực tế gia đình ông P chỉ chuyển nhượng cho anh N là 7.870m² x 160.000.000 đồng/1.000m² = 1.259.200.000 đồng, hai thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã A, C, Đồng Tháp (nay là ấp T, xã A, C, tỉnh Đồng Tháp). Anh N đã giao tiền mua đất trên đủ cho gia đình ông P để trả cho Ngân hàng và các khoản nợ khác. Gia đình ông P tin tưởng anh N nên đã giao cho Huỳnh Phát N làm thủ tục chuyển nhượng với diện tích là 7.870m², so với diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất thực tế của 02 thửa đất là 8.317m², phần diện tích còn dư lại là 447m² anh N hứa sẽ trả lại cho gia đình ông P sau, nhưng anh N không thực hiện theo thỏa thuận.

Đến ngày 15/10/2018 anh N lại chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Đặng Thị Ngọc H với giá là 1.800.000.000 đồng và đã lập thủ tục sang tên hết hai thửa đất trên cho chị H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và đã giao toàn bộ 02 thửa đất trên cho chị Ngọc H quản lý, sử dụng, nên gia đình ông P không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N với chị H và không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông P với anh N.

Nay ông P yêu cầu anh Huỳnh Phát N trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông P diện tích đất mà ông P đã giao thừa cho anh N 447m² bằng giá trị với tổng số tiền là 96.741.614 đồng.

2. *Bị đơn trình bày:* Vào năm 2015 anh N được Ngân hàng Xăng Dầu S giới thiệu cho anh N chuyển nhượng của gia đình ông P hai thửa đất 130, 131, tờ bản đồ số 31, đất trồng cây lâu năm, do hộ ông Nguyễn Văn P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì thời gian này gia đình ông P đã thế chấp hai thửa đất trên vay vốn của Ngân hàng Xăng Dầu S đến hạn chưa thanh toán nên mới chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho anh N với giá chuyển nhượng tạm tính là 160.000.000đồng/1.000m², diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất hai thửa đất trên là 8.317m², hai bên đo đạc hai thửa đất trên để tính tiền diện tích 7.870m² x 160.000.000đồng/1.000m² = 1.259.200.000 đồng, lúc đo đạc có sự chứng kiến của gia đình ông P. Khi chuyển nhượng xong anh N đã giao đầy đủ tiền chuyển nhượng cho gia đình ông P (cụ thể trả tại Chi cục Thi hành án huyện C để ông P xóa việc thi hành án mà ông P nợ của ông Sung với số tiền 45.000.000 đồng; trả Ngân hàng Xăng Dầu S số tiền 1.144.000.000 đồng và sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có Công chứng chứng thực hợp đồng xong trả tiếp cho ông P số tiền 70.200.000 đồng) và anh N đã được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất hai thửa đất số 130, 131 và gia đình ông P đã giao toàn bộ phần đất cho anh N quản lý sử dụng. Từ ngày 18/6/2015 anh N đã thuê kobe san sửa bờ, trồng thêm 83 cây nhãn Thái và ổi, tổng chi phí khoảng 206.000.000đồng là để tăng giá trị đất và tăng thu

nhập. Anh N quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên đến ngày 05/10/2018 thì anh N chuyển nhượng trọn hai thửa đất trên lại cho chị Đặng Thị Ngọc H và hiện hai thửa đất trên chị H đang quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đối với yêu cầu của ông P yêu cầu anh N trả giá trị diện tích 477m² ông P cho rằng thửa đất với giá trị 96.741.614 đồng anh N không đồng ý. Vì gia đình ông P đã chuyển nhượng cho anh N hết hai thửa đất và đã giao cho anh N quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến năm 2018 ông P không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng hai thửa đất trên, nhưng đến khi anh N chuyển nhượng hai thửa đất lại cho chị H là ngày 05/10/2018 thì ông P mới tranh chấp.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Trương Thị M, Nguyễn Thị Hồng C, Nguyễn Thị Ngọc C1 và Nguyễn Thị T cùng trình bày: Bà M là vợ của ông Nguyễn Văn P, chị Hồng C, chị Ngọc C1 và chị T là con ruột của ông Nguyễn Văn P thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn P là đúng. Việc chuyển nhượng hai thửa đất trên cho anh Huỳnh Phát N vào khoảng tháng 04/2015 với giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng/1.000m², khi chuyển nhượng bà M, chị Hồng C, chị Ngọc C và chị T cùng ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng với ông P để chuyển nhượng cho anh N hai thửa đất trên, nhưng nay không đồng ý với số liệu đo đạc của hai thửa đất trên là 7.870m², vì phần đất hai thửa đất trên không có thay đổi, hai thửa đất trên tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.317m² nhưng anh N chỉ thanh toán tiền cho gia đình ông P diện tích 7.870m² còn diện tích gia đình ông P giao thừa cho anh N diện tích 447m² không thanh toán thêm tiền cho gia đình ông P, mà hiện anh N đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho chị Đặng Thị Ngọc H và hiện chị H đang quản lý, sử dụng.

Nay bà M, chị Hồng C, chị Ngọc C1 và chị T, chị C2, không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh N với chị H và không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình ông P với anh N mà yêu cầu anh N trả cho ông P diện tích đất mà ông P đã giao thừa cho anh N 447m² bằng giá trị với tổng số tiền là 96.741.614 đồng.

3.2 Chị Đặng Thị Ngọc H có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản trình bày: cho rằng chị H không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông P với anh N và ông P với anh N cũng không có yêu cầu gì đối với chị H hiện đang quản lý sử dụng hai thửa đất tranh chấp trên, mà chỉ có ông P tranh chấp yêu cầu anh N trả giá trị đất phần chuyển nhượng thừa 447m² đất trị giá bằng tiền là 96.741.614 đồng.

4. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Nguyễn Văn P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong hộ ông P gồm: Trương Thị M, Nguyễn Thị Hồng C, Nguyễn Thị Ngọc C1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Kim C2, yêu cầu anh Huỳnh Phát N trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 447m² bằng số tiền là 96.741.614 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn P là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá: tổng số tiền là 7.388.000đồng (trong đó chi phí đo đạc 6.388.000đồng và chi phí định giá 600.000đồng) ông P phải chịu (đã chi xong).

5. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn P kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và buộc anh N trả lại 447m² đất cho ông P bằng giá trị tương đương với số tiền 96.741.614 đồng.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện vẫn giữ N yêu cầu khởi kiện; tại phiên tòa phúc thẩm, ông P thay đổi nội dung kháng cáo; ông P yêu cầu anh N trả giá trị chênh lệch giá trị với diện tích đất đôi dư là 92m².

- Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án huyện C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của N đơn là ông Nguyễn Văn P đối với bị đơn là anh Huỳnh Phát N về phần đất mà ông P thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất các bên đang có tranh chấp tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C nên Tòa án huyện C thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông P tại phiên tòa hôm nay không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu phù hợp với quy định tại khoản 3 điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông P tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm vì ông P cho rằng diện tích ông chuyển nhượng cho anh N theo đo đạc thực tế còn dư 92m² nên nay ông yêu cầu anh N trả thêm số tiền của diện tích dư này cho ông P bằng giá trị mà hai bên đã thỏa thuận lúc chuyển nhượng là 160.000đ/m². Ngoài ra, gia đình ông P không có yêu cầu nào khác.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Căn cứ vào lời thừa nhận của hai bên thì việc ông Nguyễn Văn P có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh Huỳnh Phát N là có thật. Giá thỏa thuận chuyển nhượng hai bên thống nhất là 160.000.000đồng/1.000m², diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên là 8.317m², hai bên tiến hành đo đạc hai thửa đất trên để tính tiền thì xác định diện tích 7.870m² x 160.000.000đồng/1.000m² = 1.259.200.000 đồng, ông P đã nhận tiền và tiến hành làm thủ tục sang tên qua cho anh N. Tuy nhiên, theo ông P trình bày thì diện tích 02 thửa đất số 130,131 của ông theo đo đạc thực tế là 7.962m² nhưng nay anh N trả tiền cho ông diện tích là 7.870m² là còn thiếu nên ông

P yêu cầu anh N trả thêm tiền của số đất còn dư 92 m² so với diện tích chuyển nhượng với giá là 160.000đ/m²;

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định thì diện tích hai thửa đất mà ông P chuyển nhượng cho anh N, theo đo đạc thực tế có diện tích là 7.962m²; chênh lệch với diện tích đất mà anh N trả tiền chuyển nhượng là 92 m² (7.962m² – 7.870m² = 92m²). Do đó, việc ông P yêu cầu anh N trả thêm tiền của diện tích dư 92 m² so với diện tích chuyển nhượng với giá là 160.000đ/m² thành tiền là 14.720.000đ là hoàn toàn phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét diện tích chuyển nhượng mà hai bên chuyển nhượng để xem xét yêu cầu khởi kiện của ông P là chưa phù hợp, cần sửa một phần án sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu của kháng cáo của ông P nên ông P không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 điều 203 Luật đất đai; Điều 48- 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;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P;
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

Buộc anh Huỳnh Phát N có nghĩa vụ trả thêm cho hộ ông Nguyễn Văn P gồm ông Nguyễn Văn P, bà Trương Thị M, Nguyễn Thị Hồng C, Nguyễn Thị Ngọc C1 và Nguyễn Thị T số tiền của diện tích đất chuyển nhượng dư là 92 m² với giá là 160.000đ/m² thành tiền là 14.720.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Anh Huỳnh Phát N phải nộp 736.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá: tổng số tiền là 7.388.000đồng (trong đó chi phí đo đạc 6.388.000đồng và chi phí định giá 600.000đồng): Ông P, anh N mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này. Do ông P đã nộp tạm ứng trước toàn bộ chi phí; nên anh Huỳnh Phát N phải nộp số tiền 3.694.000đ chi phí xem xét thẩm định định giá tài sản để trả lại cho ông P.

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông P thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh