

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 117/2021/DS-PT
Ngày : 05-4-2021
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thiện Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc.

Ông Lê Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 578/2020/TLDS-PT ngày 25 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 613/2020/QĐXXDS-PT ngày 16 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: **Khu phố A, thị trấn B, huyện Z.**

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố:

2.1. Ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1968.

2.1. Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1967.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà **T**: ông **Phạm Văn C** (Văn bản ủy quyền ngày 06/03/2020).

Địa chỉ: **Khu phố A, thị trấn B, huyện Z.**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: **Khu phố A, thị trấn B, huyện Z.**

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H.**

(Ông H có mặt, đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa như sau:

Ngày 04/12/2017, vợ chồng ông **Phạm Văn C**, bà **Trương Thị T** thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông H diện tích đất khoảng 300m², thuộc hai thửa đất số 256 và 351 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại **Khu phố A, thị trấn B, huyện Z** với số tiền là 195.000.000 đồng. Ông H đã trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C, bà T 175.400.000 đồng, còn nợ lại số tiền 19.600.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng, 02 thửa đất này vợ chồng ông C chưa được cấp GCNQSDĐ, nên hai bên thỏa thuận thủ tục khi nào vợ chồng ông C giao GCNQSDĐ thì Ông H sẽ trả đủ tiền. Sau đó, ông C có hứa sẽ cho Ông H 2.000.000 đồng hỗ trợ chi phí đo đạc. Như vậy, Ông H chỉ còn nợ lại vợ chồng ông C, bà T số tiền 17.600.000 đồng.

Ông C đăng ký kê khai quyền sử dụng đất cho Ông H được đứng tên GCNQSDĐ của 02 thửa đất với tổng diện tích 374m², nhưng qua đo đạc thực tế Ông H chỉ sử dụng được 320m² thiếu 54m² so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ.

Ông H thỏa thuận với ông C nhưng không có kết quả, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông C trả giá trị của 54m² đất theo định giá là $(54m^2 \times 1.458.496 \text{ đồng}/1m^2) = 78.758.000 \text{ đồng}$. Ngoài ra, Ông H không yêu cầu hay tranh chấp gì khác.

Đối với phần đất giáp ranh giữa Ông H với ông **Huỳnh Văn C** thì hai bên tự thỏa thuận điều chỉnh, nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn có yêu cầu phản tố vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Trương Thị T do ông C đại diện trình bày thống nhất như sau:

Ngày 04/12/2017, giữa vợ chồng ông C với ông **Nguyễn Văn H** thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 300m², hai bên lập hợp đồng mua bán đất viết tay, trong đó thỏa thuận: Nếu diện tích ít hơn thì vẫn sử dụng như hiện trạng, giá trị hai bên thỏa thuận là 195.000.000 đồng, Ông H đưa trước cho ông C số tiền 175.400.000 đồng, còn nợ lại vợ chồng ông C số tiền 19.600.000 đồng, hẹn khi nào có GCNQSDĐ Ông H sẽ trả đủ số tiền nợ còn lại. Sau đó,

ông C đăng ký kê khai cho **Ông H** được cấp GCNQSDĐ ngày 20/8/2018 với tổng diện tích đất là 374m², nhưng **Ông H** không trả tiếp số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho **ông C** như thỏa thuận.

Qua đo đạc thực tế quyền sử dụng đất **Ông H** đang trực tiếp sử dụng là 320m², dư ra 20m² so với thỏa thuận ban đầu nên **ông C** có yêu cầu phản tố yêu cầu ông **Nguyễn Văn H** phải trả tiếp số tiền còn nợ 19.600.000 đồng và tiền sử dụng diện tích đất dư ra 20m² theo giá (20m² x 1.458.496 đồng/1m² = 29.170.000 đồng). Tổng số tiền vợ chồng **ông C** yêu cầu **Ông H** phải trả là 48.769.900 đồng, không yêu cầu vợ **Ông H** có trách nhiệm cùng **Ông H** trả số tiền trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, **ông C** tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông **Hung**, cụ thể: **Ông C** chỉ yêu cầu **Ông H** trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ 19.600.000 đồng, không yêu cầu **Ông H** trả tiếp số tiền đất dư ra 20m². Vợ chồng **ông C** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **Hung**.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C trình bày:
Giữa ông **Cọc** với **ông C**, bà **T** và **Ông H** không tranh chấp quyền sử dụng đất với nhau. Hiện nay, đất ông **Cọc** với **Ông H** có sự chồng chéo lẫn nhau, nhưng các bên đã tự thỏa thuận sẽ tự nguyện điều chỉnh cho phù hợp thực tế, ông **Cọc** không tranh chấp.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ: Các Điều 116, 119, 401, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ: Các Điều 95, 96, 97, 166, 167, 168 Luật Đất đai;

Căn cứ: 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn H** đối với ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T**.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** đối với ông **Nguyễn Văn H** về việc: yêu cầu **Ông H** trả tiền giá trị quyền sử dụng đất diện tích 20m² với số tiền 29.170.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** đối với ông **Nguyễn Văn H**, buộc ông **Nguyễn Văn H** có nghĩa vụ trả cho ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** số tiền 19.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá số tiền: 12.704.000 đồng do yêu cầu của ông **Nguyễn Văn H** không được chấp nhận nên **Ông H** phải chịu toàn bộ khoản tiền này, **Ông H** đã nộp xong.

5. Về án phí: Ông **Nguyễn Văn H** phải chịu 4.960.000 đồng nhưng được khấu trừ 725.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008044 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, **Ông H** còn tiếp tục phải nộp số tiền 4.235.000 đồng.

Ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông **C** và bà **T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.196.000 đồng theo biên lai thu số 0008198 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật, ngày 18/9/2020 nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Hung**, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bị đơn vợ chồng ông **C**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và trình bày như sau: Trước khi hai bên lập “Hợp đồng mua bán đất” viết tay ngày 04/12/2017, thì giữa ông **C** với Ông **H** có thỏa thuận miệng với nhau như sau: “Ông **C** bán đất cho Ông **H** 300m², nếu đất ít hơn hay nhiều hơn thì Ông **H** vẫn sử dụng”. Ngoài “Hợp đồng mua bán đất” ngày 04/12/2017, thì giữa các bên không có lập thêm hợp đồng nào khác thể hiện chuyển nhượng diện tích đất 374m² theo như GCNQSDĐ Ông **H** được đứng tên đất. Ông **H** đứng tên tổng diện tích đất là 374m², nhưng giá chuyển nhượng đất như hai bên thỏa thuận ban đầu không thay đổi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến về vụ án cho rằng:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án là còn trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Quan điểm về giải quyết vụ án do bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

Trong “Hợp đồng mua bán đất” viết tay ngày 04/12/2017 giữa **ông C** với **Ông H** tự nguyện thỏa thuận về việc: chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300m², nếu ít hơn thì vẫn sử dụng theo hiện trạng. Đến ngày 20/8/2018, **Ông H** được cấp 02 GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất số 256, 351, tờ bản đồ số 5, **thị trấn T** với tổng diện tích đất là 374m², tổng diện tích đo đạc thực tế 320m². Như vậy, diện tích đất thực tế dư 20m² so với thỏa thuận trong hợp đồng, xét thấy là có lợi cho phía ông Hưng.

Ngoài ra, tại hợp đồng ngày 04/12/2017 không quy định nếu diện tích dư hoặc thiếu thì phải bồi thường, nên phía **ông C bà T** không vi phạm hợp đồng. **Ông Hyêu** cầu **ông C bà T** trả lại số tiền đất còn thiếu 54m² là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Hưng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét, ông **Phạm Văn C** và ông **Huỳnh Văn C** có yêu cầu Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt là phù hợp với Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt đương sự.

[3]. Xét kháng cáo của ông **Nguyễn Văn H**, thấy rằng:

[3.1]. Ngày 04/12/2017, giữa **Ông H** với **ông C** lập “Hợp đồng mua bán đất” viết tay với nhau, trong đó thể hiện nội dung thỏa thuận diện tích đất và giá trị chuyển nhượng như sau: “Hai bên bàn bạc đi đến thống nhất, bên A đồng ý bán phần đất ở cho bên B với giá là 195.000.000 đồng.....Diện tích khoảng 300m², nếu ít hơn thì vẫn sử dụng theo hiện trạng...”. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm **Ông H** vẫn thừa nhận nội dung thỏa thuận này. Xét đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3.2]. Ngày 20/8/2018, **Ông H** được cấp 02 GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất số 256, 351, tờ bản đồ số 5, **thị trấn T** với tổng diện tích đất là 374m². Như vậy, so với thỏa thuận tại “Hợp đồng bán đất” nêu trên thì diện tích đất **Ông H** được cấp GCNQSDĐ tăng lên 74m², nhưng giá chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận không thay đổi.

[3.3]. Tại Mảnh trích đo địa chính số 09-2020 ngày 02/3/2020, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ, thể hiện hiện trạng đất theo xác định ranh đo đạc, để làm căn cứ giải quyết vụ án, chỉ thể hiện một phần của từng thửa đất, không xác định đúng ranh giới của thửa đất như trích đo cấp GCNQSDĐ, cụ thể: thửa 265 có diện tích 188m^2 (một phần thửa); thửa 351 có diện tích 126m^2 (Bút lục 69 và 70). Do đó, diện tích của 02 thửa đất số 265 và 351 khi đo đạc thiếu so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ là do không xác định đúng ranh giới của thửa đất khi được cấp GCNQSDĐ.

[3.4]. Hơn nữa, ngoài “Hợp đồng bán đất” ngày 04/12/2017, thì giữa **Ông H** với **ông C** không còn hợp đồng chuyển nhượng nào khác để thể hiện **ông C** chuyển nhượng đất cho **Ông H** là 374m^2 , mà không phải là 300m^3 như thỏa thuận tại “Hợp đồng mua bán đất”.

[3.5]. Từ các mục [3.1] đến [3.4], xét thấy: **Ông H** khởi kiện yêu cầu vợ chồng **ông C** hoàn trả bằng giá trị đối với diện tích đất 54m^2 cho rằng **ông C** chuyển nhượng giao đất không đủ diện tích là không có căn cứ, nên cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ông H** và chấp nhận yêu cầu phản tố của **ông C** là phù hợp. **Ông H** kháng cáo, nhưng cũng không có cung cấp thêm chứng cứ gì khác để làm thay đổi nội dung vụ án, nên kháng cáo của **Ông H** cũng không được chấp nhận.

[4]. Xét, phát biểu của Kiểm sát viên về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Căn cứ vào khoản 1 Điều 398 của Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hưng, giữa nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do **Ông H** kháng cáo không được chấp nhận, nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.
- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H**.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ: Các Điều 116, 119, 401, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ: Các Điều 95, 96, 97, 166, 167, 168 của Luật Đất đai;

Căn cứ 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:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn H** đối với ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T**.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** đối với ông **Nguyễn Văn H** về việc yêu cầu **Ông H** trả tiền giá trị quyền sử dụng đất diện tích 20m² số tiền 29.170.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** đối với ông **Nguyễn Văn H**, buộc ông **Nguyễn Văn H** có nghĩa vụ trả cho ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** số tiền 19.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá là 12.704.000 đồng, do yêu cầu của ông **Nguyễn Văn H** không được chấp nhận nên **Ông H** phải chịu toàn bộ khoản tiền này, **Ông H** đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Văn H** phải 4.960.000 đồng nhưng được khấu trừ 725.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008044 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, **Ông H** còn tiếp tục phải nộp số tiền 4.235.000 đồng.

- Ông **Phạm Văn C** và bà **Trương Thị T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông **C** và bà **T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.196.000 đồng theo biên lai thu số 0008198 ngày 13/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Văn H** phải chịu 300.000 đồng, tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005633 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng sang án phí.

6. Về hướng dẫn thi hành án: “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”.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thiện Tâm

