

Bản án số: 227/2020/DSPT  
Ngày 24 – 12 – 2020  
V/v Kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Duy Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Tuyết và ông Hoàng Kim Khánh.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 198/2020/TLPT- DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2019/DS - ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2020/QĐ - PT ngày 25/11/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình Q; địa chỉ: tỉnh lộ E, thôn Z, xã CE, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Đa S; địa chỉ: đường C, thôn 3, xã CE, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh K; địa chỉ: NK, phường I, quận GV, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

1. Bà Hà Thị Triết L; địa chỉ: tỉnh lộ E, thôn Z, xã CE, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ông Nguyễn Ngọc H; địa chỉ: đường C, thôn 3, xã CE, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Đa S – là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Đình Q trình bày:*

Gia đình tôi có thửa đất số 218 (cũ 347) tờ bản đồ số 88 (cũ 27) diện tích 2953,4 m<sup>2</sup> tại xã CE, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 501904 do UBND thành phố B cấp ngày 28/6/2018. Năm 2014 tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trần Đa S và ông Nguyễn Ngọc H diện tích 300m<sup>2</sup> (10mx30m) đất nông nghiệp. Bà Trần Đa S đã giao đủ tiền cho tôi, tôi cũng giao đất cho bà Trần Đa S. Tuy nhiên đến tháng 10 năm 2018 chúng tôi mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật.

Do diện tích đất của bà Trần Đa S không đủ để tách thửa theo quy định của Luật Đất đai nên hai bên đã thỏa thuận với nhau theo đó tôi đồng ý chuyển nhượng cho bà S và ông H diện tích 300m<sup>2</sup> đất trong đó có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư. Sau khi hoàn tất việc tách thửa bà S có trách nhiệm trả cho tôi tiền làm thủ tục tách thửa và tiền chênh lệch giữa đất nông nghiệp và đất thổ cư đối với diện tích 60m<sup>2</sup> theo giá chuyển đổi mục đích sử dụng của nhà nước, thỏa thuận trên được lập ngày 01/10/2018. Ngày 01/01/2019 bà S đã hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng diện tích 299,5m<sup>2</sup> trong đó có 60m<sup>2</sup> thổ cư (mà tôi đã cắt phần đất thổ cư của gia đình tôi cho bà S theo như thỏa thuận). Căn cứ mức giá chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở, tại thời điểm hai bên đã thỏa thuận về việc bà S phải trả cho tôi số tiền 24.870.000 đồng (trong đó tiền chuyển đổi đất thổ cư với diện tích 60m<sup>2</sup> là 24.000.000 đồng và tiền đo đạc để cấp bìa cho bà S là 870.000 đồng). Tuy nhiên sau đó bà S không chịu trả tiền cho tôi như đã thỏa thuận. Mặc dù tôi đã nhiều lần yêu cầu bà S trả tiền, ban đầu bà S hẹn trả nhưng sau đó bà S không chịu trả tiền chênh lệch tách thửa nữa.

Trước đây có thỏa thuận chuyển nhượng 10m ngang và dài hết vườn, nhưng đất của gia đình tôi rất dài vì có nhiều thửa đất và trong giấy tờ sang nhượng đất ngày 17/1/2014 cũng không ghi thửa đất nào và không ghi diện tích cụ thể đến năm 2018 chúng tôi mới thỏa thuận lại chuyển nhượng là 299,5m<sup>2</sup> chiều ngang 10m dài 30m, hợp đồng đã được công chứng nhà nước và bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP191670 ngày 24/01/2019.

Nay tôi yêu cầu bà Trần Đa S trả cho tôi số tiền đo đạc và tiền chênh lệch giữa đất thổ cư và đất nông nghiệp theo giá nhà nước với diện tích  $60\text{m}^2 \times 400.000 \text{ đồng/m}^2 = 24.000.000 \text{ đồng}$ , tiền đo vẽ để cấp bìa đồ là 870.000 đồng, tổng số tiền bà S phải trả cho tôi là 24.870.000 đồng.

- Bị đơn bà Trần Đa S trình bày:

Vào tháng 01 năm 2014, tôi có mua của ông Nguyễn Đình Q một lô đất diện tích 10 m ngang và dài bằng lô vườn cũ. Số tiền mua bán là 450.000.000 đồng, mãi đến tháng 10 năm 2018 tôi mới đi làm bìa khi tôi mượn bìa đồ đi làm thì ông Q có viết giấy dao kéo cắt cho tôi 10mx30m, tôi có hỏi là chiều sâu đúng chưa thì ông nói là thửa đất của ông chỉ dài 30m thôi nên cắt 30m là đủ nếu cắt dài hơn sẽ lấn qua thửa khác và ông Q nói ông nhập 3 thửa với nhau. Với số đất 10mx30m tôi không thể tách bìa được nên tôi mượn  $60\text{m}^2$  đất thổ cư của ông Q để tách thửa với trị giá thuê theo giá nhà nước là 24.000.000 đồng tôi phải trả cho ông Q sau khi tách bìa đồ xong. Vì nghĩ sự thật nên tôi ký vào giấy dao kéo đó và đi tách bìa. Sau khi ra bìa tôi trả bìa cho ông Q và hẹn trả đủ số tiền thuê thổ cư đó, chậm nhất là cuối năm 2019 và ông Q đã đồng ý.

Nhưng một thời gian sau tôi phát hiện ra ông Q chưa cắt đủ số đất chiều sâu cho tôi như thỏa thuận, lúc này ông Q cũng gặp tôi để hỏi số tiền đất thổ cư trên, tôi có đặt vấn đề về diện tích bị thiếu thì ông Q chỉ trả lời qua loa.

Nay ông Q yêu cầu tôi trả 24.870.000 đồng (trong đó tiền chuyển đổi đất thổ cư với diện tích  $60\text{m}^2$  là 24.000.000 đồng và tiền đo đạc để cấp bìa đồ là 870.000 đồng) thì tôi đồng ý trả cho ông Q, nếu ông Q trả lại cho gia đình tôi đúng diện tích mà các bên đã thỏa thuận năm 2014 là 10m ngang, dài bằng lô vườn cũ. Về thửa đất mua bán năm 2014 các bên không ghi thửa đất nào, diện tích bao nhiêu và cũng không có ghi tứ cận lô đất.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Triết L đồng ý với lời trình bày của ông Nguyễn Đình Q và không trình bày gì thêm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H đồng ý với lời trình bày của bà Trần Đa S và không trình bày gì thêm.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2020/DS - ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q.

Buộc bà Trần Đa S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền 24.870.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 BLDS năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/9/2020, bị đơn bà Trần Đa S có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Trần Đa S phải trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền 24.870.000 đồng là đúng tuy nhiên chưa xem xét đến vấn đề vì ông Q chưa cất đủ đất cho bà S nên bà S mới chưa trả tiền cho ông Q. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

*Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Đa S, giữ nguyên bản án dân sự số 70/2020/DS – ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà L với vợ chồng ông H, bà S đề ngày 17/01/2014 có nội dung, vợ chồng ông Q, bà L sang nhượng lại cho ông H, bà S diện tích đất 10m ngang x dài bằng lô vườn cũ. Tuy nhiên, các bên không xác định diện tích, chiều dài tứ cận của lô đất cũng như không xác định rõ lô vườn cũ là lô nào. Ngày 24/12/2019, vợ chồng ông Q, bà L cùng các con là Nguyễn Thanh X, Nguyễn Đình P, Nguyễn Đình Y, Nguyễn Đình A đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Đa S. Việc chuyển nhượng được văn phòng Công chứng Đ chứng nhận. Như vậy, hợp đồng công chứng đã thay thế cho giấy viết tay ngày 17/01/2014 và theo hợp đồng trên thì bà Trần Đa S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q diện tích đất là 299,5m<sup>2</sup> nhưng bà S

không có ý kiến gì về diện tích này và vẫn ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, sau đó làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất. Ngày 24/01/2019, bà Trần Đa S được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số CP 191670, diện tích 299,5m<sup>2</sup>, trong đó chiều rộng thửa đất là 10m và chiều dài là 30m, bà S cũng không có ý kiến gì về việc cấp GCNQSD đất này. Ông Q đã giao đủ diện tích đất cho bà S và bà S đã giao đủ tiền cho ông Q theo hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Q, bà Hà Thị Triết L với bà Trần Đa S đã thực hiện xong. Việc các bên thỏa thuận ông Q cho bà S mượn 60m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở là 24.000.000 đồng là thỏa thuận nằm ngoài hợp đồng, không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2019 đã được công chứng, chứng thực hợp pháp. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác mà cần xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là Kiện đòi tài sản.

[2]. Xét kháng cáo của bà S cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả cho ông Q số tiền 24.870.000 đồng là đúng, tuy nhiên do ông Q chưa giao đủ chiều dài đất cho bà theo như thỏa thuận nên bà không trả tiền cho ông Q và đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Q phải giao đủ đất, HĐXX nhận định như sau:

Tại cấp sơ thẩm bà S không có đơn phản tố đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông Q phải giao đủ đất theo thỏa thuận viết tay đề ngày 17/01/2014 nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, vì vậy kháng cáo của bà Trần Đa S đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Q giao đủ đất cho bà là vượt quá phạm vi xét xử của HĐXX phúc thẩm. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Đa S mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bà Trần Đa S phải trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền 24.870.000 đồng và dành quyền cho bà Trần Đa S khởi kiện đối với ông Nguyễn Đình Q, bà Hà Thị Triết L bằng một vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bà S có yêu cầu.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Đa S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Đa S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2020/DS – ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Chấp đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q.

Buộc bà Trần Đa S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền 24.870.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 BLDS năm 2015.

[2]. Về án phí:

Bà Trần Đa S phải chịu 1.243.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Đa S đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0012894 ngày 18/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Bà Trần Đa S còn phải nộp 1.243.500 đồng.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

(Đã ký)

**Trần Duy Tuấn**