

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 190/DS-PT

Ngày: 03-11-2020

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr

2. Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà vũ Thị E P - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2020/TLPT- DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Cư M'Gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Nghĩa A và bà Hồ Thị Bích B

Đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Nghĩa A: Bà Hồ Thị Bích B (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã EK, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị D (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã EK, huyện CưM'gar, Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Huy Đ và bà Tô Thị E (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã EK, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B trình bày:**

Vào ngày 27/3/2018 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Hữu C và bà Nguyễn Thị D 01 lô đất cao su tại xã CM, huyện CM (*liên kết với nông trường cao su CM*) có diện tích 13.786 m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 02, đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 28 (*hiện nay là đất ông Đ, bà E*), phía Tây giáp đường liên xã, phía Nam giáp thửa đất số 29 (*đất ông P*), phía Bắc giáp thửa đất số 25 (*đất ông H, L*), trên đất trồng 420 cây cao su, ngoài ra không có tài sản gì khác. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 870.000.000 đồng, chúng tôi đã giao đủ tiền và cũng đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 382203 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/4/2018 cho ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B*). Tại thời điểm bàn giao đất, do tin tưởng lẫn nhau nên hai bên không tiến hành cắm mốc, đo đạc cụ thể để xác định đúng diện tích đất và độ dài các cạnh mà bên chuyển nhượng chỉ ranh giới đất đến hết phần đất trồng cây cao su, không bao gồm phần đất trồng cà phê. Quá trình sử dụng cho đến nay ranh giới đất giữa các hộ gia đình liền kề với gia đình tôi không có sự thay đổi, biến động gì và cũng không có tranh chấp với ai.

Ngày 30/11/2018 chúng tôi tiến hành thủ tục thanh lý cây cao su với Công ty cao su để chuyển đổi sang trồng cà phê. Đến tháng 4/2019 chúng tôi cắt cây cao su, đo lại đất để trồng cà phê thì phát hiện diện tích đất không đủ 13.786 m² mà bị thiếu đất khoảng 1,5 sào đến 1,7 sào (*đất bị thiếu theo chiều dài cạnh phía Nam giáp thửa số 29 và cạnh phía Bắc giáp thửa 25*). Chúng tôi đã yêu cầu ông C, bà D bàn giao thêm đất cho đủ diện tích như hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu là 13.786 m² nhưng họ không đồng ý. Nay chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà D có nghĩa phải bàn giao đủ diện tích đất cho vợ chồng tôi như thỏa thuận. Trường hợp không có đất để bàn giao thì chúng tôi yêu cầu trả giá trị tính bằng tiền theo giá thị trường tương đương với phần diện tích đất bị thiếu.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D trình bày:**

Nội dung ông A, bà B trình bày về việc chuyển nhượng lô đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 13.786 m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 2 tại xã CM, huyện CM giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông A, bà B như trên là đúng, sau khi ký hợp đồng các bên đã giao nhận tiền và hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận, không ai có ý kiến gì. Về nguồn gốc thửa đất này thì vào ngày 19/8/2016, vợ chồng tôi nhận

chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hà Quang H, bà Vũ Thị T 02 thửa đất gồm: thửa đất số 27, tờ bản đồ số 02, diện tích 13.786 m² tại xã CM, đất trồng cây cao su và thửa đất số 28, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.983 m² tại xã CM (*giáp thửa đất số 27 về phía Đông*), đất trồng cà phê có xen lẫn 47 cây cao su; chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên vào ngày 16/9/2016. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ ông H, bà T, chúng tôi không đo đạc lại diện tích đất cụ thể cả 02 thửa đất, mà chỉ nhận trên hiện trạng và giấy tờ. Đến ngày 27/3/2018 chúng tôi chuyển nhượng lại thửa đất số 27 cho ông A và bà B, đến tháng 4/2018 thì chuyển nhượng thửa đất số 28 cho ông Phan Huy Đ và bà Tô Thị E, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất xong, tại thời điểm bàn giao đất các bên không đo đạc cụ thể nhưng vợ chồng tôi có chỉ đất cho ông A, bà B đến hết phần đất trồng cây cao su (*không có cà phê*) và chỉ đất cho ông Đ, bà E phần đất có cây cà phê bao gồm cả 47 cây cao su giáp phần đất của ông A, bà B. Nay ông A, bà B khởi kiện vợ chồng tôi về việc thiếu đất thì vợ chồng tôi không đồng ý vì khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế đất có bao nhiêu thì chúng tôi chuyển nhượng hết cho ông A, bà B, việc thiếu đất như thế nào chúng tôi không biết.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Huy Đ, bà Tô Thị E trình bày:**

Việc vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất trồng cây cà phê từ ông C, bà D như nội dung ông C, bà D trình bày là đúng. Sau khi nhận đất thì vợ chồng tôi canh tác ổn định cho đến nay, tại thời điểm Công ty cao su thanh lý cây cao su trên đất thì vợ chồng tôi có nộp số tiền 4.000.000 đồng cho Công ty để thanh lý 47 cây cao su trồng xen trên phần đất trồng cà phê của chúng tôi. Nay ông A, bà B và ông C, bà D tranh chấp đất đai không liên quan đến vợ chồng tôi, vợ chồng tôi không có yêu cầu gì.

Tại bản án số 20/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147 ; Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng

Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B.

Buộc ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B số tiền là 108.699.000 đồng (*Một trăm lẻ tám triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng*) tương đương với giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu là 1.499,3 m².

Áp dụng khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2020 bị đơn Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar. Ông C, bà B không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án HĐXX, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguồn gốc lô đất do vợ chồng ông C, bà D nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hà Quang H, bà Vũ Thị T vào năm 2016, khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc. Đến năm 2018 vợ chồng ông C, bà D chuyển nhượng cho gia đình ông A, bà B toàn bộ diện tích đất trên, các bên cũng không tiến hành đo đạc mà giao nguyên lô theo như diện tích thực tế đang sử dụng. Do đó, việc cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B số tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận đơn kháng cáo của ông C, bà D - Sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1]. Về nguồn gốc lô đất: Vào ngày 19/8/2016, vợ chồng ông C, bà D nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hà Quang H, bà Vũ Thị T thửa đất số 27, tờ bản đồ số 02, diện tích 13.786 m² tại xã CM, đất trồng cây cao su. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ ông H, bà T các bên không tiến hành đo đạc lại diện tích đất cụ thể mà chỉ nhận trên hiện trạng thực tế đang sử dụng. Ngày 16/9/2016 Sở Tài nguyên và môi trường cấp GCNQSDĐ số CD 652123 cho ông C bà D đối với diện tích đất trên.

Các bên đương sự xác định vào ngày 27/3/2018 vợ chồng ông A, bà B có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C. Theo nội dung hợp đồng thì vợ chồng ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông A 01 thửa đất trồng cao su có diện tích 13.786 m², thửa số 27; tờ bản đồ 02; địa chỉ tại xã CM, huyện CM. Vợ chồng ông A đã trả đủ tiền, vợ chồng ông C cũng đã bàn giao QSD đất và đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông A. Ngày 18/4/2018 vợ chồng ông A đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 382203 đối với diện tích 13.786 m², thửa số 27; tờ bản đồ 02; địa chỉ tại xã CM, huyện CưM'gar.

[2] Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông A các bên cũng xác định không tiến hành đo đạc lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ nhận bàn giao diện tích thực tế đang sử dụng nên không biết diện tích đất đang sử dụng ít hơn so với diện tích đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông A không có ý kiến thắc mắc gì và sau khi nhận đất ông A, bà B cũng đã canh tác sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định khi chuyển nhượng đất các bên chỉ chuyển nhượng đối với diện tích thực tế mà vợ chồng ông C đang sử dụng, đất có bao nhiêu thì chuyển nhượng bấy nhiêu. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B số tiền là 108.699.000 đồng tương đương với giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Xét kháng cáo của ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Hoàng Nghĩa A và bà Hồ Thị Bích B phải chịu 3.566.856 đồng tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Được khấu trừ số tiền 3.566.856 đồng tạm ứng đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bác toàn bộ đơn khởi kiện nên nguyên đơn ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B phải chịu 5.435.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số AA/2017/0014083 ngày 15/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Còn lại phải nộp 4.435.000 đồng.

Bị đơn ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận nên ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS - ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147 ; Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Hoàng Nghĩa A và bà Hồ Thị Bích B phải chịu 3.566.856 đồng tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Được khấu trừ số tiền 3.566.856 đồng tạm ứng đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Nghĩa A, bà Hồ Thị Bích B phải chịu 5.435.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền

1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số AA/2017/0014083 ngày 15/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Còn lại phải nộp 4.435.000đồng.

Bị đơn ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Hữu C, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0010180 ngày 24/7/2020 tại Chi cục thi hành án huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện CưM'gar;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết