

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 217/2021/DS-PT
Ngày 22 - 11 - 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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956 (có mặt);

2. Bà Bùi Thị Kim S (ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung bản án sơ thẩm,
Theo đơn khởi kiện ngày 22/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng X trình bày:*

Vào ngày 17/01/2020, bà X có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 304 và 307 cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre của ông Nguyễn Văn T, diện tích 11.127m² nhưng ông T cho không phần diện tích dư 127m², chỉ tính tiền bán là 11000m² với giá là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng. Vào thời điểm chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 191658 do UBND huyện B cấp ngày 02/6/2015. Việc chuyển nhượng trên thì phía ông Nguyễn Văn Đ là cha của ông Nguyễn Văn T có nhờ người quen làm hợp đồng chuyển nhượng giúp hai bên, sau khi xem đất và thống nhất chuyển nhượng thì ký tên hợp đồng đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất trên và được UBND xã A, huyện B chứng thực ngày 17/01/2020.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho bà quản lý sử dụng, hai bên không có đo đạc lại đất mà chỉ xem ranh cắm trụ giao đất sử dụng. Ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và bà đã tiến hành làm thủ tục chuyển quyền phần đất trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 16/6/2020, bà nhận được thông báo thuế yêu cầu bà đóng thuế lệ phí trước bạ với tổng diện tích đóng thuế chỉ có 9480,9m². Như vậy, ông T đã giao đất cho bà thiếu diện tích là 1646,1m² nên bà đã rút hồ sơ lại và gặp ông T yêu cầu ông T trả lại tiền cho bà tương ứng diện tích đất bị thiếu ($1.800.000.000đ : 11.127m^2 \times 1646,1m^2 = 266.287.409$ đồng nhưng ông T không Đ ý nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải hoàn lại số tiền 266.287.409 đồng cho bà.

Nay qua đo đạc thực tế theo bản vẽ ngày 27/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích của 02 thửa 304, 307 có diện tích 10.595,1m² so với diện tích chuyển nhượng 11000m² bị thiếu 404,9m². Ngày 15/12/2020 bà đã có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại số tiền cho diện tích chuyển nhượng thiếu 404,9m² với số tiền là ($1.800.000.000đ : 11000m^2 \times 404,9m^2 = 66.256.337$ đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hai bên đã thực hiện xong, bà muốn tiếp tục nhận đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên bà không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên.

Tại bản tường trình ngày 12/8/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2015 ông có chuyển nhượng 02 thửa đất số 304, 307, cùng tờ bản đồ số 14, tổng diện tích là 11.127m² của ông Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thanh T2 và đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho ông vào năm 2015. Ngày 17/01/2020 ông có thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Hồng X với

giá 1.800.000.000 đồng. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, bên bà X có yêu cầu đo đạc lại nếu sau này đo thiếu thì ông trả lại tiền và đo dư thì đưa tiền thêm cho ông, ông cương quyết không Đ ý chuyển nhượng như vậy mà ông chuyển nhượng theo diện tích có trên sổ đỏ nếu chịu thì ông bán, giao đất sang tên, còn không chịu thì ông không bán, bên bà X cũng đồng ý mua như vậy nên hai bên mới tiến tới làm hợp đồng chuyển nhượng. Do hai bên không rành thủ tục nên ông có nhờ người quen tên là T2 soạn hợp đồng giúp hai bên, khi làm hợp đồng xong thì bên bà X có xem lại hợp đồng và đồng ý ký tên chuyển nhượng 02 thửa đất trên của ông và hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã A chứng thực cùng ngày 17/01/2020.

Hợp đồng chuyển nhượng trên hai bên đã thực hiện xong, bà X đã giao tiền đủ cho ông, ông đã giao hết 02 thửa đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bà X trong ngày để bà X làm thủ tục chuyển quyền. Bà X đưa hợp đồng đã chứng thực cho ông T2 để nhờ ông T2 làm thủ tục chuyển quyền cho bà. Sau đó một thời gian lâu khoảng tháng 7/2020 thì bà X nói thuê báo đất ông giao thiếu, yêu cầu ông trả lại tiền cho phần đất giao thiếu cho bà nhưng ông không Đ ý, bà X khởi kiện yêu cầu ông trả lại số tiền là 266.287.409 đồng, sau khi Tòa án đo lại thiếu là 404,9m² bà X yêu cầu ông trả lại 66.256.337 đồng ông không Đ ý. Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong nên ông không yêu cầu hủy hợp đồng.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất với Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 08/01/2021 và Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27/11/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre quyết định:

Áp dụng các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng X về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền 66.256.337 (sáu mươi sáu triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị thiếu 404,9m².

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 200.031.072 (hai trăm triệu không trăm ba mươi một nghìn) đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị thiếu 1241,2m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/3/2021, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả các bên đương sự tranh tụng. Xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất thuộc thửa số 304 và 307, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa số 247 và 220, tờ bản đồ số 23) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh T1 và Nguyễn Thanh T2, ông T được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01519 ngày 02/6/2015, với tổng diện tích đất là 11.127m², gồm: thửa 307 diện tích 8848m², thửa 304 diện tích 2639m². Ngày 17/01/2020, ông Nguyễn Văn T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ hai thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng X, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thừa nhận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng bà X đã giao tiền, ông T đã nhận đủ tiền và đã giao quyền sử dụng đất cho bà X. Việc chuyển nhượng theo các bên trình bày là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo đạc lại, diện tích hai thửa đất là 11.127m².

Nguyên đơn cho rằng, do bị đơn chuyển nhượng đất không đúng với diện tích thực tế mà nguyên đơn được cơ quan nhà nước yêu cầu đóng thuế lệ phí trước bạ với tổng diện tích đóng thuế chỉ có 9.480.9m², chênh lệch thiếu 1646,1m² nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả giá trị chênh lệch cho nguyên đơn số tiền là 266.287.409 đồng, qua đo đạc thực tế 02 thửa 304, 307 có diện tích 10.595,1m² so với diện tích chuyển nhượng 11000m² bị thiếu 404,9m², nên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 66.256.337 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2020 mà chỉ yêu cầu trả giá trị chênh lệch. Bị đơn không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không Đ ý trả giá trị chênh lệch như nguyên đơn trình bày.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng X lập ngày 17/01/2020:

Các bên thừa nhận việc xác lập hợp đồng là trên cơ sở tự nguyện, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là của ông T, bà X, hợp đồng đã được công chứng theo quy định, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, thực tế nhận 1.800.000.000 đồng, các bên không có yêu cầu hủy hợp đồng nên Tòa án sơ thẩm không xem xét về tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Căn cứ vào nội dung tại Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng thì ngoài thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 304, diện tích 2639m² và thửa đất số 307 diện tích là 8488m², cùng tờ bản đồ số 14, hợp đồng có ghi thêm thông tin biến động là: Thửa số 307 (thửa mới là 220, tờ bản đồ số 23), diện tích hiện còn 8320,2m² và Thửa số 304 (thửa mới là 247, tờ bản đồ số 23) diện tích là 1160,8m², như vậy tổng diện tích 02 thửa đất chỉ còn 9481m², là phù hợp với diện tích cơ quan thuế yêu cầu bà X đóng thuế và lệ phí trước bạ.

Bà X cho rằng, khi xem hợp đồng chuyển nhượng có thấy thông tin trên nhưng không biết là gì và do ông Đ là cha của bị đơn và bị đơn cam kết là đất đủ, không thiếu nên bà X không hỏi lại mà ký hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ biên bản đo đạc thực tế ngày 27/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì kênh và bờ kênh ở đầu đất đã lấn vào 02 thửa đất với diện tích là 963,7m². Như vậy, diện tích đo đạc thực tế tính luôn kênh và bờ kênh lấn thì diện tích 02 thửa đất số 304, 307 mà ông T chuyển nhượng theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thiếu, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đã cấp theo đo đạc của bản đồ địa chính năm 1997. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã chuyển nhượng hết đất và không còn phần đất nào khác.

[3] Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định bị đơn không có lỗi trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2020 với nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng X về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền 66.256.337 (sáu mươi sáu triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị thiếu 404,9m².

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 200.031.072 (hai trăm triệu không trăm ba mươi một nghìn) đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị thiếu 1241,2m².

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 6.100.000 đồng (sáu triệu một trăm ngàn đồng) và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng X phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.657.000 (Sáu triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0002624 ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả lại cho bà X số tiền 6.357.000 (sáu triệu ba trăm năm mươi bảy ngàn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng X phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007315 ngày 25/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Huỳnh Ngọc Dũng