

Bản án số: 34/2022/DS-PT

Ngày 07 tháng 6 năm 2022

*“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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Anh Ứng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST, ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K’Rông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N – vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã N1, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H – vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- Người kháng cáo: Ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H - vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 11/9/2017, bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn N1, bà Đỗ Thị H 01 thửa đất tại thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 150.000.000đ. Hai bên có lập 01 hợp đồng đặt cọc, bà N đặt cọc 10.000.000đ, số tiền còn lại khi nào làm xong thủ tục sang nhượng thì bà N thanh toán đủ.

Ngày 06/10/2017, các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các thửa 105, 106, 107 tờ bản đồ số 38, diện tích 13.607m²; đất tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Hợp đồng theo mẫu, có công chứng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi làm thủ tục sang tên đổi chủ thì bà N đã thanh toán đủ 140.000.000đ tiền chuyển nhượng cho ông N1, bà H đồng thời nhận diện tích đất từ ông N1, bà H để sử dụng. Tuy nhiên, khi giao đất thực địa thì do tin tưởng nên các bên không tiến hành đo đạc lại. Quá trình sử dụng, bà N phát hiện ông N1, bà H giao thiếu đất cho bà. Cụ thể, ông N1, bà H chỉ giao 9.000m², còn thiếu 4.607m². Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông N1, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và phải giao thêm cho bà diện tích đất còn thiếu là 4.607m², theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất giao thiếu là 3.498,4m².

Bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H trình bày: Giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau, đặc điểm thửa đất, giá tiền, thông tin giấy chứng nhận như bà N trình bày. Nguồn gốc thửa đất này là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Hùng, bà Ngọ ở Buôn 09, xã Đắk Drô, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông từ năm 2016. Khi nhận chuyển nhượng, ông bà là người trực tiếp đi rút bìa đồ đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Krông Nô về để làm thủ tục chuyển nhượng, diện tích được cấp bìa là 13.607m², khi giao đất thì các bên không tiến hành đo đạc mà chỉ dất nhau ra thực địa và chỉ ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông tin tưởng ông Hùng nên cũng không đo đạc lại do đó không biết là đất thực tế thiếu so với bìa được cấp. Vợ chồng ông mức hồ trồng cà phê khoảng được mấy tháng thì vợ chồng ông N1, bà H chuyển nhượng lại cho bà N. Thực tế đất nhận chuyển nhượng của ông Hùng bao nhiêu thì vợ chồng ông N1, bà H chuyển nhượng lại cho bà N bấy nhiêu. Tại khu vực đó ông bà cũng không còn diện tích đất nào, cũng không cất bán cho ai. Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, vợ chồng ông bà không đồng ý. Bởi vì ông bà mua sao thì bán vậy, cái thiếu sót của vợ chồng ông bà là khi nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông Hùng, ông bà đã không đo đạc trên thực tế nên không phát hiện ra việc thiếu đất so với bìa được cấp. Khi chuyển nhượng đất cho bà N, ông bà cũng không kiểm tra lại hiện trạng mà chỉ lấy diện tích theo bìa làm cơ sở chuyển nhượng trong hợp đồng. Tuy nhiên, để xảy ra sự việc này cũng có một phần lỗi do bà N, đã không yêu cầu ông bà đo đạc và kiểm tra lại diện tích chuyển nhượng. Nếu phát hiện tại thời điểm chuyển nhượng thì các bên có thể Ny lập tức

thỏa thuận lại hoặc dừng giao dịch chuyển nhượng này. Đằng này, bà N vẫn mặc định đồng ý với thửa đất mà vợ chồng ông bà giao và không có ý kiến gì. Mãi đến đầu năm 2021, khi huyện có dự án đo đạc số hóa bản đồ thì bà N mới phát hiện thiếu đất, mới khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục giao đất. Trên thực tế ông bà không còn đất ở khu vực này nên không thể giao đất theo yêu cầu của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST, ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K Rông Nô, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 144; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 166; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai; Điều 430; Điều 437; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Cao Văn N1, bà Đỗ Thị H có hiệu lực pháp luật. Buộc bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị N Nguyễn Thị N giá trị diện tích đất giao thiếu tương đương với số tiền 100.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 4 năm 2022 bà Đỗ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Tại buổi làm việc ở cấp phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2017 thì bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn ba thửa đất số 105, 106, 107; tờ bản đồ 38, với diện tích 13607 m². Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất chỉ có 10.108,6m², ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H giao thiếu diện tích cho nguyên đơn là 3.498,4m². Vì vậy, đề nghị bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H phải trả số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 24/6/2022 (dương lịch) để khấu trừ vào việc giao thiếu diện tích đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng.

Sau khi nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có ý kiến thì bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H chấp nhận toàn bộ ý kiến của nguyên đơn thống nhất trả số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 24/6/2022 (dương lịch) cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H chịu án phí đối với số tiền tự nguyện thỏa thuận trả theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn có đơn đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt và ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự trong bản án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông có ý kiến: Xét thấy nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng*: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị H làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng pháp luật.

[2]. *Về nội dung*: Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N yêu cầu bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng tương ứng với diện tích mà bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H giao thiếu cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2017 là 3.498,4m² và được bị đơn chấp nhận. Xét thấy, việc tự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H phải chịu 2.500.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST, ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Bị đơn ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H đồng ý trả số tiền 50.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N vào ngày 24/6/2022 (ương lịch).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 7.280.000đ (*Bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn*

đồng). Nguyên đơn đã nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 7.280.000đ (Bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng), Tòa án nhân dân huyện Krông Nô hoàn trả cho nguyên đơn 2.720.000đ (Hai triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Văn N1 và bà Đỗ Thị H phải chịu 2.500.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai 0004234 ngày 09/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số: 0003271 ngày 21/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

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 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:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

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

Đã ký và đóng dấu

Lê Văn Hữu