

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 69/2019/DS-PT

Ngày 13 - 3 - 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành;

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 361/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1672/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Ngọc B, sinh năm 1971.

Địa chỉ cư trú: đường H, Phường 9, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Bùi Đức M, sinh năm 1952.
(có mặt)

Địa chỉ cư trú: đường H1, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Huy Th - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Doãn Minh Chí T, sinh năm 1981. (có mặt)

2. Bà Sỳ Ngọc Y, sinh năm 1989. (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L – Chủ tịch UBND huyện Đ. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Minh Tr – Phó Chủ tịch UBND huyện Đ. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trương Ngọc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Ngọc B và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Bùi Đức M trình bày:

Ngày 25/11/2011, ông Doãn Minh Chí T, bà Sỳ Ngọc Y chuyển nhượng cho bà Trương Ngọc B diện tích đất 300m² thuộc một phần thửa 1046 tờ bản đồ số 16 tại xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 550.000.000 đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15153 quyền số 205 TP/CCSCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Đ ghi giá 300.000.000 đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016 bà B làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác, đo đạc lại thì thửa 1146 diện tích đất chỉ có 267m² thiếu 33m², khi Tòa án thụ lý giải quyết đo đạc lại thửa 1146 là 237m² thiếu 63m². Vì vậy, bà B khởi kiện yêu cầu ông T, bà Y giao thêm 63m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc ông T, bà Y phải thanh toán giá trị 63m², thành tiền là 115.500.000 đồng và khoản tiền lãi với lãi suất 1%/tháng tính trên số tiền 115.500.000 đồng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/11/2016, bà B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 827368, số vào sổ cấp GCN: 02877 ngày 01/12/2011 do UBND huyện Đ cấp cho bà B vì cấp sai số thửa và tờ bản đồ nhưng nay đã được điều chỉnh nên rút lại yêu cầu này. Tại đơn khởi kiện ngày 24/6/2016 bà B yêu cầu ông T, bà Y trả diện tích 44m² do bà B nhận chuyển nhượng của ông T bằng giấy tay (Giấy bán đất ngày 10/12/2011), nay bà B rút lại yêu cầu này.

Bị đơn ông Doãn Minh Chí T trình bày:

Ngày 25/11/2011, ông Doãn Minh Chí T và bà Sỳ Ngọc Y có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trương Ngọc B tại Văn phòng công chứng Đ để chuyển nhượng diện tích đất 300m², một phần thửa số 1046 tờ bản đồ số 16 tại xã Đ1, huyện Đ, trên đất có nhà nghỉ gồm 10 phòng với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng nhưng ghi giá trên hợp đồng chuyển nhượng

300.000.000 đồng. Khi thực hiện thủ tục sang tên tách thửa cho bà B có đo đạc phần diện tích 300m², bà B đồng ý mua nhưng nay bà B khởi kiện yêu cầu giao thêm đất thì ông không đồng ý. Ông hiện đang gặp khó khăn không có tiền trả cho bà B, trường hợp ông giao thiếu đất thì ông đồng ý giao thêm cho đủ diện tích 300m² theo yêu cầu của bà B. Hiện nay phần đất tại thửa 1046 của ông đã thế chấp cho ông Nguyễn Văn H địa chỉ ở Quận 11 với số tiền 170.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 4, địa chỉ cụ thể của ông H thì ông không biết.

Bị đơn bà Sỳ Ngọc Y trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của ông Doãn Minh Chí T, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc B thì bà không biết rõ do ông T trực tiếp thực hiện, nếu Tòa án xác định bà và ông T giao đất thiếu thì bà đồng ý giao thêm cho bà B.

Ông Nguyễn Minh Tr là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Ngày 01/12/2011, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Ngọc B với diện tích 300m² tại thửa 1146 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Đ1 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15153 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25/11/2011. Đồng thời, cùng ngày 01/12/2011, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 18314/QĐ-UBND cho phép bà Trương Ngọc B chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 300m² tại thửa 1146 tờ bản đồ số 14 từ loại đất LUA sang loại đất ONT đất tọa lạc tại xã Đ1. UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc B về việc yêu cầu ông Doãn Minh Chí T và bà Sỳ Ngọc Y phải giao trả cho bà B giá trị 63m² đất với số tiền là 115.500.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc B về việc yêu cầu ông Doãn Minh Chí T và bà Sỳ Ngọc Y phải giao trả cho bà B 44m² đất thể hiện trong Giấy bán đất ngày 10/12/2011.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 827368, số vào sổ cấp GCN: 02877 ngày 01/12/2011 do UBND huyện Đ cấp cho bà Trương Ngọc B.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 09/7/2018, nguyên đơn bà Trương Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho bà Trương Ngọc B thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng như: chưa thu thập chứng cứ là mảnh chính lý trích đo bản đồ khi ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B; không đưa ông H – người nhận thế chấp nhà của bị đơn vào tham gia tố tụng; phần diện tích 231m² cấp sơ thẩm không đề cập là gây thiệt hại cho nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm với lý do chưa thu thập mảnh trích đo bản đồ, không đưa ông H vào tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là không phù hợp với quy định pháp luật.

Bị đơn ông Doãn Minh Chí T và bà Sỳ Ngọc Y đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Thực chất việc chuyển nhượng giữa ông T, bà Y và bà B là chuyển nhượng 10 phòng trọ, không chuyển nhượng diện tích đất. Phần đất còn thiếu nằm trong ngôi nhà kiên cố của ông T, bà Y đã được xây dựng kiên cố trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nên không thể phá nhà để giao cho phía nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trương Ngọc B làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Ngày 25/11/2011, ông Doãn Minh Chí T và bà Sỳ Ngọc Y ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa 1046, tờ bản đồ số 16 tại ấp N, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Trương Ngọc B đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 827368 ngày 01/12/2011. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cấp cho bà B đều ghi nhận diện tích đất là 300m². Tuy nhiên, thực tế diện tích đất mà bà B đang quản lý, sử dụng được đo đạc chính xác là 237m². Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T phải trả thêm cho bà phần diện tích còn thiếu 63m² so với diện tích 300m² ghi trong hợp đồng.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thừa đất bà B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T là diện tích đất có nhà nghỉ, được tách ra từ thửa 1046 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì phần đất tranh chấp 63m² mà bà B yêu cầu vợ chồng ông T phải trả thêm là một phần nhà của ông T đã xây dựng kiên cố. Căn nhà vợ chồng ông T đang ở được xây dựng kiên cố từ trước thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B. Khi chuyển nhượng, hai bên không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ xác định phần đất có diện tích 300m² theo Mảnh trích đo địa chính đã có, song Mảnh trích đo này lại có sai sót về số liệu. UBND huyện Đ cũng không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích 300m² để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, thể hiện tại văn bản trình bày ý kiến ngày 02/3/2017 của UBND huyện Đ.

Bà Trương Ngọc B kháng cáo cho rằng bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 300m² đất và phía bị đơn cũng xác định “nếu thiếu thì đồng ý giao thêm”. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xem xét từ thời điểm bà B nhận chuyển nhượng từ năm 2011 đến năm 2015 (khi thi hành bản án cho người được thi hành ông Châu Văn Ngọc), bà B vẫn sử dụng phần đất có nhà trọ và không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất với vợ chồng ông T, bà Y.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ý chí của các đương sự là chuyển nhượng phần đất có nhà trọ, không thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đã có nhà kiên cố của vợ chồng ông T, bà Y. Từ đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T, bà Y phải giao thêm đất hoặc trả giá trị quyền sử dụng 63m² đất, tương đương 115.500.000 đồng là có căn cứ.

Đối với phần đất 44m² là đường đi bà B nêu trong đơn kháng cáo: Phần diện tích này hiện là đường đi của dãy nhà trọ và bà B vẫn đang sử dụng. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm bà B xác định không yêu cầu ông T phải giao thêm 44m² trong vụ án này, khi có tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của bà là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu của đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng không thu thập mảnh trích đo bản đồ của UBND huyện Đ là thiếu sót, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết do sai sót về số liệu đã được điều chỉnh. Việc đưa ông Nguyễn Văn H vào tham gia tố tụng là không cần thiết do không có liên quan đến việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị

đơn. Yêu cầu hủy án sơ thẩm của đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà Trương Ngọc B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Ngọc B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Ngọc B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; 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 và lệ phí Tòa án.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc B về việc buộc ông Doãn Minh Chí T và bà Sỷ Ngọc Y phải giao trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 63m² tương đương 115.500.000 đồng.

2/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc B về việc yêu cầu ông Doãn Minh Chí T và bà Sỷ Ngọc Y phải giao trả cho bà B quyền sử dụng 44m² đất thể hiện trong Giấy bán đất ngày 10/12/2011.

3/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 827368, sổ vào sổ GCN: 02877 ngày 01/12/2011 do UBND huyện Đ cấp cho bà Trương Ngọc B.

4/. Bà Trương Ngọc B phải chịu 8.100.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản.

5/. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Ngọc B phải chịu 5.775.000; được khấu trừ 1.925.000 đồng tạm ứng án phí bà B đã nộp theo biên lai thu số 0009105 ngày 13/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; bà B còn phải nộp tiếp 3.850.000 đồng.

6/. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Ngọc B phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà B đã nộp theo biên lai thu số 0001428 ngày 10/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An; bà B đã nộp xong.

7/. Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành

án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Thành

Vũ Ngọc Huynh

Trần Thị Thu Thủy