

Bản án số: 280/2024/DS-PT

Ngày: 25-6-2024

“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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2. Ông Phạm Văn Diệp.

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Tài, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1981; trú tại: Ô AB, tổ B, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị N (theo Văn bản uỷ quyền ngày 09-3-2022):

+ Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

+ Anh Trần Minh T, sinh năm 1984, địa chỉ: khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (ngày 19-6-2024 có văn bản chấm dứt tư cách đại diện theo uỷ quyền cho chị N).

Bị đơn:

+ Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1970; có mặt;

+ Chị Đinh Thị C, sinh năm 1974; vắng mặt;
Cùng cư trú tại: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Huỳnh Phương Q, sinh năm 1985; vắng mặt;
+ Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1986; vắng mặt;
Cùng cư trú tại: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: nguyên đơn chị Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Vào ngày 29-9-2020, giữa chị Nguyễn Thị Thanh N và anh Nguyễn Thanh S chị Đinh Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N diện tích 180 m², thửa 459, tờ bản đồ số 17, trên đất có căn nhà cấp 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh S, chị C đứng tên; hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số B tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi 150.000.000 đồng. Chị N đã giao đủ tiền và đã nhận đất; chị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-12-2021. Khi nhận chuyển nhượng đất, các bên không đo đạc đất thực tế; nay chị N kiểm tra lại thì đất bị thiếu 51,2m².

Chị N khởi kiện yêu cầu anh S và chị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2020, giao đủ diện tích đất 180 m², theo hợp đồng chuyển nhượng.

Theo đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ghi ngày 26-9-2023, chị N yêu cầu anh S, chị C trả cho chị N số tiền 174.774.600 đồng là giá trị quyền sử dụng đất bị thiếu là 57,2 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng ngày 29-9-2020 là 3.055.500 đồng/m².

Theo đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ghi ngày 13-3-2024, chị N yêu cầu anh S, chị C trả cho chị N số tiền 215.040.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất bị thiếu là 51,2 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giá đất thực tế do Hội đồng định giá ngày 23-3-2023.

Nay chị N yêu cầu anh S, chị C có nghĩa vụ trả lại cho chị N số tiền 215.040.000 đồng tiền giá trị quyền sử dụng đất bị thiếu 51,2 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích 180m²), theo giá trị đất thực tế do Hội đồng định giá ngày 23-3-2023.

Bị đơn anh Nguyễn Thanh S trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2020 là đúng. Do hai bên thống nhất chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 180 m², không qua đo đạc thực tế; hai bên đã giao tiền và

nhận đất xong; đến ngày 02-12-2021 chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N.

Bị đơn chị Đinh Thị C trình bày: Chị C thống nhất với lời trình bày của anh S. Nay chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Huỳnh Phương Q và chị Nguyễn Thị Mỹ H1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng anh Q chuyển nhượng cho vợ chồng anh S, chị C vào ngày 10-12-2019 với diện tích 180 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Q và chị H1 đứng tên.

Nay anh Q, chị H1 không có kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trong trường hợp anh Q, chị H1 và anh S, chị C có phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 09-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh N đối với anh Nguyễn Thanh S, chị Đinh Thị C về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; về yêu cầu anh S, chị C trả lại số tiền 215.040.000 đồng là trị giá đối với diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu là 51,2 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị N đứng tên ngày 02-12-2021, diện tích 180m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23-4-2024, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của chị N trình bày: chị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo chị Nguyễn Thị Thanh N yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh S, chị C trả lại số tiền 215.040.000 đồng là trị giá đối với diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu là 51,2 m², nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh S, chị C được giao kết ngày 20-9-2020, đã giao đất, nhận đủ tiền và chị N đã được cấp giấy đất ngày 02-12-2021, chị N quản lý sử dụng nhà đất ổn định cho đến nay, nay chị N cho rằng anh S, chị C giao đất thiếu 51,2 m² là không có căn cứ chấp nhận, vì căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chuyển nhượng đất theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp giấy, không ghi tứ cận, không đo đạc thực tế và chị N đã được cấp giấy đất xong.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh N; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên chị N phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh N.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh N đối với anh Nguyễn Thanh S, chị Đinh Thị C về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; về yêu cầu anh S, chị C trả lại số tiền 215.040.000 đồng là trị giá đối với diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu là 51,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị N đứng tên ngày 02-12-2021, diện tích 180m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị N phải chịu 5.200.000 đồng. Ghi nhận chị N đã nộp chi phí xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: chị N phải chịu 10.752.000 (mười triệu, bảy trăm năm mươi hai ngàn) đồng; được trừ vào 13.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp theo biên lai thu số 0024818 ngày 24-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho chị N 2.248.000 (hai triệu, hai trăm bốn mươi tám ngàn) đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: chị N phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp theo biên lai thu số 0014027 ngày 24-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn