

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 218/2022/DS-PT
Ngày: 16 - 9 - 2022
V/v: TC HĐCNQSĐĐ

**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 Đỗ Văn Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Ông Hà Chí Quốc

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Huỳnh Thị Mộng Thúy- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2022/TLPT-DS, ngày 25 tháng 7 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST, ngày 03-03-2022 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2022/QĐXX-PT, ngày 23 tháng 08 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Trần Văn D, sinh năm: 1964; bà Huỳnh Thị X, sinh năm: 1963. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Xóm Đ, xã TP, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Luật sư Lê Việt Hoàng N, Văn phòng luật sư NL thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- **Bị đơn:** ông Bùi Văn T, sinh năm: 1963; bà Võ Thị M, sinh năm: 1966. Cùng địa chỉ: Ấp TV 3, xã TP, huyện GD, Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Bùi Văn T, sinh năm: 1963 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11-3-2022). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** nguyên đơn – ông Trần Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn - ông Trần Văn D trình bày:* Vào tháng 01 năm 2021, vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T với giá 150.000 đồng/m² với điều kiện phải có đường đi vào đất, diện tích đất thì hiện trạng diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu. Trong khi đó ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T1 cũng có nhu cầu chuyển nhượng đất cho ông T nên thỏa thuận hùn nhau nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn U, Trần Văn C1 với giá 200.000.000 đồng để làm con đường đi vào đất. Sau khi có con đường, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng nên đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng, giấy đặt cọc nội dung bán đất giá 1.5 tỷ đồng/mẫu, đất phải có đường đi và vợ chồng ông nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng, không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng.

Đất của vợ chồng ông được cấp giấy năm 1993, nên trước khi chuyển nhượng phải chuyển qua theo bản đồ lưới. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11-11-1993; các hai bên thống nhất chuyển nhượng các thửa: 5905, 5906, 5907, 5908, 5909, 5910, 5993, 5994, 5995, 5996, 5997, 5998 từ bản đồ số 01 tại Ấp TV 1, xã TP có diện tích là 8.690 m². Đến ngày 11-3-2021 ông được điều chỉnh theo bản đồ lưới các thửa nên trên thành các thửa mới: 534, 512, 511, 510, 490, 489, 595, 615, 596, 577, 578, 616, 617, từ bản đồ số 20 có diện tích 9.670 m².

Ngày 17-3-2021 hai bên đến Ủy ban nhân dân xã TP ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông T có nhờ ông T2 là cán bộ địa chính xã TP tính tiền thay. Khi đó, ông T2 không lấy diện tích mới để tính tiền mà lại tính tiền theo diện tích cũ nhưng ông bà không biết. Chiều cùng ngày ông phát hiện việc tính tiền sai nên có điện thoại trao đổi với ông T nhưng ông T không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông yêu cầu ông T, bà M giao đủ số tiền còn thiếu là 980 m² x 150.000 đồng = 147.000.000 đồng.

- *Bà Huỳnh Thị X* là vợ ông D thông nhất như trình bày và yêu cầu của ông D

- *Bị đơn - ông Bùi Văn T và bà Võ Thị M trình bày:* Ông, bà thống nhất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Ông bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bên nguyên đơn theo giá thỏa thuận 1,5 tỷ đồng/ha tính theo diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chưa chuyển lưới. Việc thỏa thuận bằng lời và hai bên thống nhất nên khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế và khi tính tiền có nhờ cán bộ địa chính cộng diện tích từng thửa đất theo giấy cũ. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành; ông bà đã giao tiền xong và đã nhận đất sử dụng. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST, ngày 31-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Luật đất đai; các Điều 116, 117, 119, 385, 398, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D, bà Huỳnh Thị X tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với ông Bùi Văn T và bà Võ Thị M về yêu cầu trả thêm tiền chuyển nhượng đất là 147.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 15/6/2022 nguyên đơn - ông Trần Văn D và bà Huỳnh Thị X kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc ông T, bà M phải trả thêm số tiền 147.000.000 đồng của diện tích đất 980 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên ký trên cơ sở diện tích 9.670 m² nên phải tính trên diện tích này; hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo diện tích cụ thể, với giá cụ thể chứ không phải chuyển nhượng ước chừng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự 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, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông T được ký kết ngày 17/3/2021. Theo đó, vợ chồng ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông T các thửa đất số 534, 512, 511, 510, 490, 489, 595, 615, 596, 577, 578, 616, 617, tờ bản đồ số 20, có diện tích 9.670 m²; đất tọa lạc tại Ấp TV 1, xã TP, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Mặc dù trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.500.000.000/ha. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã TP chứng thực cùng ngày.

[3] Ông T cho rằng diện tích chuyển nhượng được tính khi đất chưa chuyển lưới nên có diện tích 8.690 m² và ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông D. Còn vợ chồng ông D xác định diện tích chuyển nhượng là 9.670 m², nên vợ chồng ông T chưa trả đủ tiền. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2021 ghi diện tích chuyển nhượng là 9.670 m² nên việc tính tiền phải căn cứ vào diện tích này. Mặc dù ông T2 là người tính tiền giúp xác định tính tiền trên diện tích khi chưa chuyển

lười nhưng lời trình bày này là thiếu căn cứ, không phù hợp với thực tế. Do đó, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D là có căn cứ. Diện tích đất tính thiếu là $980 \text{ m}^2 \times 150.000 \text{ đồng} = 147.000.000 \text{ đồng}$, vợ chồng ông T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông D số tiền này. Nên kháng cáo của vợ chồng ông D cũng như lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông D có căn cứ chấp nhận; phải sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn nên bị đơn phải chịu tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản là 9.575.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức có giá ngạch theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Huỳnh Thị X; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 166 của Luật Đất đai; các Điều 500, 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D, bà Huỳnh Thị X tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Văn T và bà Võ Thị M.

Buộc ông Bùi Văn T và bà Võ Thị M có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn D, bà Huỳnh Thị X số tiền 147.000.000 (một trăm bốn mươi bảy triệu) đồng.

2. Về án phí: ông Bùi Văn T và bà Võ Thị M phải chịu người 7.350.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D, bà Huỳnh Thị X số tiền 3.675.000 đồng tạm ứng án phí khởi kiện theo biên lai thu số 0012992, ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD hoàn trả cho ông D, bà X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0024447 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí tố tụng: ông Bùi Văn T và bà Võ Thị M phải chịu 9.575.000 đồng (ghi nhận ông D, bà X đã tạm ứng xong).

Ông T, bà M có trách nhiệm hoàn trả cho ông D, bà X số tiền 9.575.000 (chín triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện GD;
- CCTHADS huyện GD;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thịnh