

Bản án số: 203/2023/DS-PT
Ngày: 14-6-2023
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Ông Hồ Văn Cường;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Nguyệt Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thủy Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 12-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1975; cư trú tại: Số nhà 77, tổ 3, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Phạm Thế M, sinh năm 1953; bà Vũ Thị T, sinh năm 1963; cùng cư trú tại: Số 35, tổ 10, khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. **Người kháng cáo:** Chị Nguyễn Thị Th là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Th trình bày:

Ngày 10-3-2006, chị có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Phạm Thế M và bà Vũ Thị T phần đất có diện tích chiều ngang là 05 m, chiều dài là 20 m, tổng cộng là 100 m², giá trị chuyển nhượng là 55.000.000 đồng. Chị đã giao

đủ tiền cho ông M, thỏa thuận miệng ông M có trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi về giao cho chị. Trước khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì chị có đến xem thửa đất, biết được trên phần đất này có 01 cây điều.

Ngày 12-6-2006, chị được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 535388, số vào sổ H01236, diện tích ghi trong giấy là 92,5 m², thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và ông M đã giao cho chị giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ đó đến nay. Khi ông M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị thì trong giấy ghi diện tích 92,5 m², chị có nói với ông M tại sao trong giấy lại ghi thiếu diện tích thì ông M trả lời do mở đường nhưng chị chưa khởi kiện ông M do không am hiểu pháp luật.

Năm 2020, chị cần lên thổ cư phần đất này và đổi lại sổ mới để sử dụng thì đất không có ranh mốc nên chị làm thủ tục đổi sổ không được. Mặt khác đất chị còn thiếu, chị mua bằng giấy tay là 100 m², nhưng trong sổ ghi 92,5 m² và ông M chưa giao đất thực địa cho chị sử dụng.

Theo kết quả đo đạc thực tế, ông P lấn của chị 0,9 m² chị không có ý kiến gì, chị không khởi kiện ông P.

Nay đo đạc thực tế đất chị hiện còn 81,7 m², không đủ 100 m² như giấy tay chuyển nhượng nên chị yêu cầu ông M, bà T phải giao thêm cho chị 18,3 m². Chị yêu cầu ông M giao đất, chị không nhận giá trị bằng tiền.

Bị đơn ông Phạm Thế M và bà Vũ Thị T trình bày:

Ngày 10-3-2006, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho chị Th phần đất có diện tích chiều ngang là 05 m, dài hết đất, giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng, ông đã nhận đủ 55.000.000 đồng như chị Th trình bày là đúng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đã xong, chị Th đã nhận sổ đỏ và đất có tứ cận, ranh mốc rõ ràng, trên đất có cây điều chị Th đã thu hoạch hạt điều từ đó đến nay. Sau khi chị Th nhận sổ, chị Th không có ý kiến về diện tích đất. Khi làm sổ ông và địa chính có cắm ranh ở trước và sau, nhưng do thời gian nhà nước làm đường nên cày mất mốc ranh ở phía trước, còn mốc ranh ở phía sau ông P cày đất làm mì cũng làm mất ranh của chị Th và của ông. Chị Th quản lý và sử dụng phần đất này từ đó đến nay, ông không có sử dụng hay lấn chiếm phần đất này của chị Th.

Nay chị Th cho rằng đất chị còn thiếu 18,3 m² là do ông không giao đủ và yêu cầu vợ chồng ông giao thêm thì ông không đồng ý vì đất thiếu là do nhà nước mở rộng đường và do ông P lấn, ông không có lấn chiếm sử dụng phần đất này của chị Th, ông chuyển nhượng cho chị Th 05 m chiều ngang, sâu hết đất

nên ông không có trách nhiệm phải giao thêm 18,3 m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 12-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử.

Căn cứ các Điều 689, 692, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Phạm Thế M và bà Vũ Thị T giao thêm diện tích 18,3 m², đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 12, tương ứng với thửa mới số 277, tờ bản đồ số 06.

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

Ngày 24-4-2023, chị Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn chị Th trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông M, bà T trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của chị Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Th. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự số: 39/2023/DS-ST ngày 12-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 12-4-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án. Ngày 24-4-2023, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo. Kháng cáo của chị Th còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Th thấy rằng:

[2.1] Ngày 10-3-2006, chị Th có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thế

M và bà Vũ Thị T phần đất có diện tích chiều ngang là 05 m, chiều dài là 20 m = 100 m², đất tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, giá trị chuyển nhượng là 55.000.000 đồng bằng giấy tay.

[2.2] Ngày 20-4-2006, chị Th và ông M, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích ghi trong hợp đồng là 92,5 m² đã được công chứng chứng thực (bút lục 36, 37). Chị Th đã nhận đất thu hoạch điều. Các bên thực hiện, các thủ tục đúng quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700, 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Ngày 12-6-2006, chị Nguyễn Thị Th được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 92,5 m² (bút lục 43).

[3] Theo công văn số 1154/UBND, ngày 17-3-2023 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cung cấp: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Th, căn cứ theo sơ đồ địa chính năm 2000: Đường Phạm Hồng Thái có độ rộng 08 m. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đo ngày 31-8-2022, của Công ty TNHH địa chính Toàn Việt, diện tích đo đạc thực tế đã trừ đường Phạm Hồng Thái có độ rộng 13 m theo quyết định số: 1546/QĐ-UBND ngày 18-7-2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn T. Việc chênh lệch diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp với diện tích đo đạc thực tế là do mở rộng đường Phạm Hồng Thái. Hồ sơ cấp đất năm 2006, có trích đo thửa đất và kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH địa chính Toàn Việt thì chiều ngang thửa đất của chị Th là 05 m; chiều dài có sự biến động do ở phía trước nhà nước làm đường, phía sau thì chưa thống nhất ranh với ông Nguyễn Văn Phú. Nên chị Th khởi kiện cho rằng ông M, bà T chưa giao đất và giao không đủ diện tích là không có cơ sở nên cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của chị Th là có căn cứ. Chị Th kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Th.

[4] Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Th. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 39/ 2023/DS-ST ngày 12-4-2023, của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Chị Th kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

[6] Các Quyết định của bản án sơ thẩm không bị 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:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 689, 692, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Th.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 12-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Phạm Thế M và bà Vũ Thị T giao thêm diện tích 18,3 m², đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 12, tương ứng với thửa mới số 277, tờ bản đồ số 06.

4. Án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số:0008023 ngày 27-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

5. Các Quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THA DS huyện T;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;

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

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân