

Bản án số: 37/2022/DS-PT

Ngày: 16.12.2022.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.

Các Thẩm phán: Ông Lâm Bách;

Ông Cao Thiện Vinh

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa:

Ông Ngô Văn Nghị - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2022/QĐXXPT-DS ngày 14/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà **Võ Thị Hoàng Th**, sinh năm 1990; Có mặt.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- ***Bị đơn:*** Ông **Trần Chiêm T**, sinh năm 1976; Có mặt

Địa chỉ: thôn M, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Minh H** - sinh năm 1962; Có mặt.

Địa chỉ: số T, đường L, khu phố H, phường Ph, TP.PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1980; Có mặt.

Địa chỉ: thôn M, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

4. ***Người kháng cáo:*** Ông **Trần Chiêm T** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Võ Thị Hoàng Th trình bày:

Ngày 29/6/2021 bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 279, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại L, thôn M, xã N, huyện N với diện tích 1.055m² và tài sản gắn liền với đất là công trình (hồ) sản xuất tôm giống diện tích xây dựng 552,84m² đã được UBND huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản liền với đất năm 2013 cho ông Trần Chiêm T. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng số N, tỉnh Ninh Thuận, giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng (thực tế giá chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng) và bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông T, khi ký hợp đồng hai bên không ra thực địa đo đất nhưng ông T đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đã được cấp giấy chứng nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà có cho ông T thuê lại toàn bộ đất và tài sản trên đất, sau đó bà yêu cầu VPĐKĐĐ chi nhánh Ninh Hải xuống thực địa đo đạc để làm thủ tục sang tên thì được biết diện tích nhận chuyển nhượng bao gồm 02 căn nhà của ông T mới đủ diện tích 1.055m², thì ông T không đồng ý, sau đó hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Chiêm T phải thực hiện giao đất đúng như GCN (1.055m²) và tài sản trên đất gồm 42 (thực tế 43) hồ nuôi tôm theo như hai bên đã ký trong hợp đồng chuyển nhượng. Đối với tài sản 02 căn nhà cấp 4 và một số tài sản khác trên diện tích đất tranh chấp bà đồng ý hoàn lại giá trị tổng cộng 181.000.000 đồng cho vợ chồng ông T.

Ngày 10/5/2022, Hội đồng tiến hành đo đạc và có kết quả tại trích lục bản đồ địa chính ngày 16/6/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Ninh Hải thì diện tích thửa 279, tờ bản đồ số 35, thôn M, xã N, huyện N chỉ còn 1.041,7m² (giảm 13,3m²) bà đồng ý. Đối với tiền chi phí định giá 4.174.150 đồng bà tự nguyện chịu, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa bị đơn ông Trần Chiêm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn bà Nguyễn Thị T cùng thống nhất trình bày:

Ngày 29/6/2021 ông và bà Võ Thị Hoàng Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Ninh Thuận đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại L, thôn M, xã N, huyện N với diện tích 1.055m² và tài sản gắn liền với đất là công trình (hồ) sản xuất tôm giống có diện tích xây dựng 552,84m² đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản liền với đất năm 2013 và năm 2015.

Tuy trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có ký chuyển nhượng diện tích 1.055m² đất nhưng thực tế ông chỉ chuyển nhượng diện tích của 43 hồ nuôi tôm, chứng cứ này ông không có giấy tờ nhưng chỉ có tin nhắn giữa ông với bà Th, có

ông D làm chứng, còn 02 căn nhà cấp 4 vợ chồng ông đang ở ông không chuyển nhượng.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu ông phải thực hiện theo hợp đồng mà hai bên đã ký, ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý giao cho bà Th diện tích của 43 hồ nuôi tôm, còn diện tích 192,6m² trên đất có hai căn nhà cấp 4 là tài sản của vợ chồng ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã tuyên xử như sau:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị Hoàng Th về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, buộc bị đơn Trần Chiêm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ giao 1.041,7m² (trên đất có diện tích 192,6m² đang tranh chấp) theo đúng hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết và tài sản gắn liền với đất gồm: 43 hồ sản xuất tôm giống, 01 căn nhà cấp 4B diện tích 42,8m² (cạnh 7,2m x 5,95m), 01 căn nhà cấp 4A diện tích 62,4m² (cạnh 7,8m x 8m), mái che diện tích 18,4m² (cạnh 8m x 2,3m), tường rào diện tích 21,63m² (cạnh 2,1m x 10,3m) và sân xi măng diện tích 18,4m² (cạnh 8m x 2,3m) thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ địa chính số 35, tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện N hiện nay do vợ chồng ông T, bà T đang quản lý.

Bà Võ Thị Hoàng Th có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần Chiêm T, bà Nguyễn Thị T số tiền 181.000.000 đồng (một trăm tám mươi một triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 30/8/2022 bị đơn ông Trần Chiêm T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải. Nội dung đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hoàng Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tranh luận: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tranh luận: bị đơn chỉ bán đất, không bán 02 căn nhà; đề nghị được hoàn trả cho bà Th bằng tiền đối giá trị với diện tích 192,6m² gắn liền với 02 căn nhà cấp 4.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 30/8/2022 của ông Trần Chiêm Th làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Trần Chiêm Th không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Tại phiên tòa, ông Trần Chiêm Th thừa nhận:

[3.1.1] Thừa đất số 279, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.055m² đất nông nghiệp khác tọa lạc tại Láng Trước, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phạm Hoàng M. Khi nhận chuyển nhượng đã có 02 căn nhà ông M xây trên đất, còn xây khi nào thì ông không biết và 43 hồ nuôi tôm. Ông đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất năm 2013 và chứng nhận bổ sung Công trình trại sản xuất tôm giống năm 2015 với diện tích xây dựng 552,84m² (diện tích 42 hồ sản xuất tôm giống, thực tế 43 hồ).

[3.1.2] Ngày 29/6/2021 ông và bà Võ Thị Hoàng T ký hợp đồng chuyển nhượng với nội dung: ông Thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 279, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.055m² đất nông nghiệp khác tọa lạc tại L, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và toàn bộ công trình trại sản xuất tôm giống diện tích xây dựng 552,84m² cho bà Võ Thị Hoàng Th. Việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Ninh Thuận. Ngày 30/6/2021 bà Th làm hợp đồng cho ông thuê lại toàn bộ đất và tài sản gắn liền. Ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2021, nhưng ông và bà Th thỏa thuận: ông không chuyển nhượng 02 căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích 192,6m² cho bà Th.

[3.1.3] Xét thấy: vợ chồng ông T bà T thừa nhận đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 279, diện tích 1.055m² và tài sản trên đất là 43 hồ nuôi tôm. Ông T cũng biết đây là đất nông nghiệp nên khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 Nhà nước không cho kê khai 02 căn nhà cấp 4 trên đất. Bên bị đơn kháng cáo

nhưng không đưa ra được chứng cứ cho rằng 02 bên có thỏa thuận không bán 02 căn nhà cấp 4 trên đất. Do đó việc ông Thuận cho rằng ông không chuyển nhượng 2 căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích 192,6m² nằm trong diện tích 1.055m² thuộc thửa đất số 279 là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với tài sản 02 căn nhà cấp 4 mái che, tường rào và nền sân xi măng gắn liền 192,6m² đất có tổng giá trị 181.006.314 đồng theo biên bản định giá ngày 10/5/2022 (BL 68,69,70), bà Võ Thị Hoàng Th đồng ý hoàn lại số tiền này cho ông Trần Chiêm T.

[3.3] Mặt khác, diện tích 192,6m² là đất nông nghiệp không đủ điều kiện tách thửa theo quy định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận, Tòa án cấp sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Trần Chiêm T có trách nhiệm giao toàn bộ diện tích 1.055m² thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.055m² đất nông nghiệp khác tọa lạc tại L, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho bà Võ Thị Hoàng Th theo đúng hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 29/6/2021 là đúng pháp luật.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và tranh luận của bị đơn; Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải.

Các phần khác của bản án (kể cả án phí) không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Trần Chiêm Thuận phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Chiêm T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị Hoàng Th.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/6/2021 giữa nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng Th và bị đơn ông Trần Chiêm T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

Buộc bị đơn ông Trần Chiêm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ giao 1.041,7m² (trên đất có diện tích 192,6m² đang tranh chấp) theo đúng hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết và tài sản gắn liền với đất gồm: 43 hồ sản xuất tôm giống, 01 căn nhà cấp 4B diện tích 42,8m² (cạnh 7,2m x 5,95m), 01 căn nhà cấp 4A diện tích 62,4m² (cạnh 7,8m x 8m), mái che diện tích 18,4m² (cạnh 8m x 2,3m), tường rào diện tích 21,63m² (cạnh 2,1m x 10,3m) và sân xi măng diện tích 18,4m² (cạnh 8m x 2,3m) thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ địa chính số 35, tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện N hiện nay do vợ chồng ông T, bà T đang quản lý.

Buộc bà Võ Thị Hoàng Th phải hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Chiêm T, bà Nguyễn Thị T số tiền 181.006.314 đồng (*Một trăm tám mươi một triệu không trăm lẻ sáu ngàn ba trăm mười bốn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền này, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án này theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục bản đồ địa chính: Tổng cộng chi phí 4.174.150 đồng bà Võ Thị Hoàng T đồng ý chịu và đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Hoàng Th phải chịu 9.050.000 (*Chín triệu không trăm năm mươi ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 600.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0006666 ngày 05/01/2022 và số 0006923 ngày 30/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Bà Th còn phải nộp 8.450.000 đồng.

Ông Trần Chiêm T phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Chiêm T phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007002 ngày 12/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

*(Kèm theo Trích lục số 208 ngày 16/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai
Ninh Thuận - Chi nhánh Ninh Hải)*

Nơi nhận:

- Đương sự (3);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Hải (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

Ngô Thị Trang