

Bản án số: 39/2025/DS-PT
Ngày 14-3-2025
“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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Vinh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Ứng và ông Dương Hà Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phan Hoàng Duy, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2024/TLPT-DS ngày 8 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Người được nguyên đơn ủy quyền: Ông Y Thanh L; địa chỉ: Tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt

- Bị đơn: Ông Đỗ Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Những người làm chứng:

- Ông Trần Kim S1; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

- Ông Đặng Văn N; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người được nguyên đơn ủy quyền, nguyên đơn trình bày:

Ngày 13-9-2023, bà Nguyễn Thị H nhờ ông Trần Kim S1 đặt cọc chuyển nhượng QSD và tài sản gắn liền với đất theo GCN QSD đất số BD 845948 do UBND huyện Đ cấp ngày 06-01-2011 với ông L1 và bà S. Giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Bà H giao tiền cho ông L1, bà S, còn 100.000.000 đồng bà H giao khi hoàn tất các thủ tục sang tên và nhận được GCN QSD đất. Bà H đã nhận, quản lý sử dụng đất, thấy diện tích thiếu so với hợp đồng đặt cọc. Quá trình giải quyết tại Tòa án thì được cơ quan có thẩm quyền đo đạc thể hiện diện tích đất bà H sử dụng là 18.867,9 m² thiếu so với thỏa thuận ban đầu là 2.132,1 m² nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L1 và bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng ngày 10-10-2023, đồng thời phần diện tích đất thiếu là 2.132,1 m² so với thỏa thuận ban đầu (tương đương với số tiền là 141.000.000 đồng) đề nghị khấu trừ vào số tiền mà bà H còn thiếu của ông L1 bà S là 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đỗ Ngọc L1 và và Nguyễn Thị S trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa trình bày:

Ngày 10-10-2023, ông L1 và bà S có chuyển nhượng QSD đất cho bà H với diện tích là 24.100 m² nhưng thực tế ông L1 và bà S có chỉ ranh giới ngoài thực địa cho bà H. (Diện tích cụ thể ông L1, bà S không rõ, khi đó có nói đất bị chồng lấn và bàn giao đất ngoài thực địa) còn diện tích là 21.100 m² trong hợp đồng đặt cọc do phía ông S1 và ông N ghi. Khi ông L1 và bà S chuyển nhượng cho bà H thỏa thuận giá 1.400.000.000 đồng; bà H đã đưa cho ông L1 bà S 1.300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục sang tên thì bà H giao. Diện tích đất mà ông L1, bà S chuyển nhượng cho bà H thì ông L1 và bà S cũng đã chỉ ngoài thực địa và bàn giao, cho đến giai đoạn sau này không có sự thay đổi, ranh giới mốc trong quá trình bà H nhận đất canh tác, không biết vì lý do gì mà bà H làm đơn khởi kiện ông L1, bà S.

Việc bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng CN QSD đất giữa hai bên đã ký ngày 10-10-2023 thì ông L1 và và bà S đồng ý và yêu cầu bà H phải trả 100.000.000 đồng còn lại; việc bà H đề nghị khấu trừ số tiền 100.000.000 đồng vì lý do diện tích đất thiếu so với thỏa thuận ban đầu (là 21.000 m²) thì không đồng ý vì hiện trạng đất ông L1, bà S chỉ ban đầu so với hiện trạng đất mà bà H hiện đang sử dụng không thay đổi.

Người làm chứng ông Trần Kim S1 trình bày: Ngày 13-9-2023 ông được bà H nhờ đại diện đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng đất của ông L1, bà S, với số tiền 1.400.000.000 đồng còn việc ký hợp đồng CN QSD đất giữa bà H với ông L1, bà S như thế nào thì ông S1 không biết.

Ông Đặng Văn N trình bày: Ông có giới thiệu ông S1 gặp ông L1, bà S để thoả thuận chuyển nhượng QSD đất và ký là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông L1, bà S cũng đã chỉ ranh giới thửa đất cho ông S1; sau khi chỉ ranh giới hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc. Lý do ghi 21.100 m² trong hợp đồng đặt cọc chứ không phải là 24.100 m² là vì ông L1, bà S nói sợ bị chồng lấn, các bên không mời cơ quan chuyên môn đo đạc diện tích mà chỉ ghi áng chừng. Hiện ông N thấy bà H vẫn đang sử dụng đúng như ranh giới mà các đương sự đã bàn giao.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2024/DS-ST ngày 19-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 273 và Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H

Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 10-10-2023 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Đỗ Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị S.

Giao diện tích đất 18.867,9 m² nằm trong GCN QSD đất số BD 845948 do UBND huyện Đ cấp ngày 06-01-2011, thửa đất số 220, tờ bản đồ số 05 với diện tích là 24.100 m² mang tên ông Đỗ Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị S cho bà Nguyễn Thị H là người trực tiếp canh tác, sử dụng. Có tứ cận: Phía Tây giáp đất công ty cà phê (ông L1, bà S nhận khoán) được thể hiện các điểm 1 đến điểm số 2. Phía Đông giáp đất ông T, ông L2 được thể hiện từ các điểm 11 đến điểm 17. Phía Bắc giáp suối được thể hiện từ các điểm 2 đến điểm 11. Phía Nam giáp đường đất được thể hiện các điểm 1 đến điểm 17. Đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

(Kèm theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 24 tháng 6 năm 2024);

2. Không chấp nhận yêu cầu khấu trừ 100.000.000 đồng của nguyên đơn;

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26-9-2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Diện tích đất ông L1 và bà S chuyển nhượng cho bà H đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án không có chứng cứ về việc tranh chấp, có đủ điều kiện để chuyển nhượng. Về hình thức hợp đồng mặc dù chưa công chứng nhưng đã thanh toán hơn 2/3 hợp đồng, quá trình giải quyết các bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng do đó Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có căn cứ. Việc bà H yêu cầu khấu trừ 100.000.000 đồng do diện tích không đủ theo hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 274, Điều 277, Điều 279 và Điều 356 của Bộ luật Dân sự. Việc Tòa án công nhận 18.67,9m² ít hơn diện tích trong hợp đồng đặt cọc mà không khấu trừ tiền là sai lầm trong đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khấu trừ 100.000.000 đồng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Đỗ Thị H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Ngọc L1, bà Nguyễn Thị S chưa sang tên nhưng đã được công chứng, bà H đã giao tổng số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông L1, bà S, còn lại 100.000.000 đồng thoả thuận giao khi thực hiện thủ tục sang tên thì bà H giao tiếp. Đồng thời bà H đã nhận đất, quản lý, canh tác do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L1, bà S phát sinh hiệu lực pháp luật.

Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 13-9-2023, giữa nguyên đơn và bị đơn thì diện tích đất chuyển nhượng là 21.100 m² nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc xác định diện tích thực tế ngoài thực địa là 18.867,9 m². Do đó, diện tích ghi trong hợp đồng nhiều hơn so với thực tế nhưng Tòa sơ thẩm tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, chưa đánh giá đúng các tình tiết khách quan của vụ án cũng

nếu áp dụng pháp luật. Diện tích đất thiếu xác định trị giá 140.000.000 đồng nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu khấu trừ 100.000.000 đồng nên căn cứ theo Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, toà án giải quyết nội dung không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực nên bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thì nguyên đơn có quyền căn cứ vào quyết định của bản án phúc thẩm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4]. Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ.

Trả lại bà Nguyễn Thị H chi phí thẩm định tại chỗ và tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2024/DS-ST ngày 19-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 273 và Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 10-10-2023 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Ngọc L1, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích đất 18.867,9 m² nằm trong GCN QSD đất số BD 845948 do UBND huyện Đ cấp ngày 06-01-2011, thửa đất số 220, tờ bản đồ số 05 với diện tích là 24.100 m² mang tên ông Đỗ Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị S cho bà Nguyễn Thị H là người trực tiếp canh tác, sử dụng.

Chấp nhận yêu cầu khấu trừ 100.000.000 đồng của nguyên đơn Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn ông Đỗ Ngọc L1, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ tiếp tục thực

hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nếu không thực hiện nghĩa vụ của mình thì nguyên đơn bà Đỗ Thị H1 có quyền căn cứ vào quyết định của bản án phúc thẩm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Ngọc L1, bà Nguyễn Thị S phải trả lại bà Nguyễn Thị H 8.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đỗ Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị S phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Đỗ Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*). Trả lại bà Nguyễn Thị H 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001009 ngày 23-01-2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại bà Nguyễn Thị H 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004285 ngày 01-10-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

Võ Văn Vinh