

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 57/2021/DS-PT

Ngày 18-3-2021

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 BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Trí Dũng

Ông Huỳnh Văn Luật

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 427/2021/TLPT-DS ngày 14/12/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2021/QĐ-PT ngày 22/02/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1971; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

+ Bà Lê Hồng C, sinh năm 1984;

+ Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: tỉnh Bình Dương;

+ Bà Lê Hồng K, sinh năm 1982; địa chỉ: tỉnh Bình Dương;

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của các bị đơn:* Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 30/8/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Bà Dương Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.
- + Văn phòng Công chứng Lê Hà Phương T3 (nay là Văn phòng công chứng T3); địa chỉ: tỉnh Bình Dương.
- + Bà Phạm Thị Duy P, sinh năm 1982; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.
- + Ông Phạm Minh TX, sinh năm 1982; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.
- + Ông Nguyễn Văn Nx, sinh năm 1966 và bà Vũ Thị Thu N1, sinh năm 1968; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.
- + Ông Lê Quang T4, sinh năm 1975; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.
- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 18/4/2017, ông D và bà Lê Hồng C (bà C đại diện cho ba người đồng sử dụng đất còn lại là Huỳnh Văn T1, Lê Hồng K và Nguyễn Văn H) ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 629m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 06 tại ấp Điều Hòa, xã Bạch Đằng, thị xã T, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CX035X1 cấp ngày 18/5/2017 (02 giấy cùng số cùng ngày cấp cho đồng quyền sử dụng). Giá chuyển nhượng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, ông D đặt cọc trước 50.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ giao đủ khi ký hợp đồng tại cơ quan công chứng.

Ngày 06/6/2017, ông D và các ông, bà Lê Hồng C, Huỳnh Văn T1, Lê Hồng K, Nguyễn Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Văn phòng Công chứng Lê Hà Phương T3; sau khi ký hợp đồng thì ông D nhận hợp đồng, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục sang tên; đồng thời giao đủ số tiền còn lại 750.000.000 đồng.

Ông D đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2017, diện tích 629m<sup>2</sup>. Sau khi vào sử dụng đất, năm 2018 ông D kiểm tra lại thì thấy diện tích đất không đủ như đã thỏa thuận trong hợp đồng và ghi trong giấy chứng nhận nên ông D có yêu cầu cơ quan quản lý đất đai đo đạc lại; kết quả đo đạc thực tế diện tích còn 516m<sup>2</sup> (thiếu 113m<sup>2</sup>), ông D đăng ký điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh lại diện tích đất còn 516m<sup>2</sup> vào ngày 10/5/2018.

Do diện tích đất chuyển nhượng thiếu so với thỏa thuận chuyển nhượng đất nên nhiều lần ông D đã liên hệ, yêu cầu bà C, ông T1, bà K, ông H trả lại cho ông D số tiền tương ứng với diện tích đất bị thiếu là: 800.000.000 đồng/629m<sup>2</sup> x (629m<sup>2</sup> – 516m<sup>2</sup>) = 143.720.000 đồng nhưng không thỏa thuận được. Nay, ông D yêu cầu bà C, ông T1, bà K và ông H phải trả lại cho ông D số

tiền gốc là 143.720.000 đồng và lãi suất 10% năm (tạm tính là 3,25 năm; 143.720.000 đồng x 10%/năm x 3,25 năm) với số tiền là 46.702.500 đồng.

Ông D không đồng ý với yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc hủy bỏ hợp đồng và trả lại số tiền 800.000.000 đồng cho ông D.

**\* Tại đơn phản tố, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Ngô Văn T2 trình bày:**

Bà Lê Hồng C và bà Lê Hồng K là đồng sử dụng đối với diện tích đất 629m<sup>2</sup> thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6 tại ấp Điều Hòa, xã Bạch Đằng, thị xã T, tỉnh Bình Dương; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX035X1 ngày 18/5/2017. Nguồn gốc đất do bà C, bà K nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị Y vào ngày 05/4/2017; khi nhận chuyển nhượng đã có hàng rào ranh giới rõ ràng, các bên không đo thực tế.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà Y thì bà C, bà K thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông D theo hợp đồng đặc cọc ngày 18/4/2017; giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ngày 18/5/2017 thì đến ngày 06/6/2017, vợ chồng bà C và vợ chồng bà K ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho ông D. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa đất với giá 800.000.000 đồng, không thỏa thuận tính m<sup>2</sup>; diện tích đất thiếu so với giấy chứng nhận không phải lỗi của bà C, bà K.

Trường hợp ông D không chấp nhận thực tế diện tích đất thì bà C, bà K yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng để trả lại tiền cho ông D.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L (vợ ông D):** Có ý kiến và yêu cầu thống nhất với ông D.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T3 trình bày:**

Văn phòng Công chứng Lê Hà Phương T3 (nay là Văn phòng Công chứng T3) công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3438, quyền số 06/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2017 giữa bà Lê Hồng C, bà Lê Hồng K, ông Huỳnh Văn T1, ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tấn D. Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng và giải thích nội dung hợp đồng cho các bên, các bên tự nguyện ký tên điểm chỉ vào hợp đồng. Văn phòng Công chứng T3 công chứng Hợp đồng số 3438, quyền số 06/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2017 là đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Duy P, ông Phạm Minh TX, ông Nguyễn Văn Nx, bà Vũ Thị Thu N1, ông Lê Quang T4 đều thống nhất trình bày:**

Ranh giới giữa các thửa đất của các ông bà với thửa 129 (hiện do ông D đứng tên giấy chứng nhận) là tường rào bằng móng gạch xây, trụ bê tông, lưới

B40 do chủ cũ trước đây xây dựng, các bên thống nhất ranh đất, không tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D đối với các bị đơn bà Lê Hồng C, ông Huỳnh Văn T1, bà Lê Hồng K và ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Lê Hồng C, ông Huỳnh Văn T1, bà Lê Hồng K và ông Nguyễn Văn H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D phải nộp 5.000.000 (Năm triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá (ông Nguyễn Tấn D đã thực hiện xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo, kháng nghị, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 26/8/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặc cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng đều không thỏa thuận tính tiền trên m<sup>2</sup> đất, nội dung thỏa thuận là thửa đất số 1xx diện tích 629m<sup>2</sup>, giá tiền là 800.000.000 đồng; trước khi ký hợp đồng người môi giới có dẫn ông D xem đất, thực tế đất đã có ranh giới rõ ràng ở 04 cạnh bằng tường xây, lưới B40; ông D tin tưởng vào diện tích ghi trong giấy chứng nhận nên không có yêu cầu đo thực tế trước khi ký hợp đồng. Sau khi ông D đăng ký, sang tên, được cấp giấy chứng nhận và vào sử dụng đất thì ông D mới biết thiếu đất, diện tích thiếu là 113m<sup>2</sup> so với thỏa thuận trong hợp đồng. Ông D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý hủy hợp đồng để nhận lại 800.000.000 đồng và lãi suất như ý kiến của bị đơn.

Bị đơn trình bày: Bị đơn nhận chuyển nhượng đất của bà Trịnh Thị Y đã có hàng rào ranh giới nên không đo thực tế, ngay sau khi nhận chuyển nhượng của bà Y thì bị đơn đã chuyển nhượng cho ông D; hai bên đều biết rõ ràng vị trí, ranh giới và tình trạng pháp lý của đất chuyển nhượng nên không ai có yêu cầu đo thực tế. Bị đơn không có lỗi về diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận; hiện nay giá trị đất đã tăng lên mấy lần là đã có lợi cho ông D nhưng nếu ông D không đồng ý thực hiện hợp đồng thì đề nghị ông D trả lại đất, bị đơn trả lại cho ông D 800.000.000 đồng đã nhận và lãi suất theo quy định của ngân hàng; bị đơn không chấp nhận trả lại tiền như yêu cầu khởi kiện của ông D.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là toàn bộ thửa đất số 1xx, diện tích 629m<sup>2</sup>, giá 800.000.000 đồng; hai bên không có thỏa thuận số tiền trên m<sup>2</sup>; cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích đất thiếu là do sai sót trong bản đồ nên đã điều chỉnh lại thửa đất số 1xx còn 516m<sup>2</sup>. Trước khi chuyển nhượng ông D đã xem xét vị trí, ranh giới thửa đất và đồng ý không yêu cầu đo đạc thực tế; do đó, diện tích đất thiếu không do lỗi của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến và Kiểm sát viên phát biểu quan điểm; sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm hai bên đương sự đều thống nhất các bị đơn chuyển nhượng cho ông D hết thửa đất số 1xx, diện tích 629m<sup>2</sup>, không thỏa thuận số tiền trên mỗi m<sup>2</sup>, các bị đơn cũng không còn phần đất nào liền ranh với thửa đất số 1xx. Nguồn gốc đất là của bà Y, đã có hàng rào ranh giới rõ ràng ở 04 cạnh bằng tường xây gạch + lưới B40; bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Y cũng không có yêu cầu đo thực tế, khi chưa được cấp giấy chứng nhận đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông D (thỏa thuận đặc cọc ngày 18/4/2017); ngày 18/5/2017 bị đơn được cấp giấy chứng nhận và ngày 06/6/2017 bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho ông D. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông D có xuống xem xét vị trí, ranh giới thửa đất, 04 cạnh của thửa đất đã có hàng rào xây bằng gạch + lưới B40, ông D không yêu cầu đo đạc lại diện tích đất thực tế. Việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất do ông D thực hiện, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2017. Sau khi về sử dụng đất thì ông D mới biết diện tích đất không đủ so với giấy chứng nhận; cơ quan có thẩm quyền đã giải thích việc thiếu đất là do bản đồ có sai sót và đã kiểm tra, chấp thuận đăng ký lại diện tích của thửa đất số 1xx với diện tích là 516m<sup>2</sup> vào ngày 10/5/2018.

[2] Theo quy định chung, quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng thì khi chuyển nhượng các bên có quyền yêu cầu đo thực tế hoặc trích lục từ bản đồ cấp đất; tuy nhiên, trong trường hợp này hai bên đều tin tưởng vào diện tích ghi trong giấy chứng nhận nên không yêu cầu đo đạc lại. Đất của bà Y đã có hàng rào ranh giới rõ ràng (tường xây gạch + lưới B40), các bị đơn nhận chuyển nhượng hết thửa đất của bà Y và không yêu cầu đo đạc lại diện tích thực tế; khoảng 02 tháng sau khi thỏa thuận xong với bà Y thì các bị đơn chuyển nhượng lại cho ông D, chuyển nhượng hết thửa đất, ông D cũng không yêu cầu đo thực tế thửa đất. Do đó, trong trường hợp xem xét yêu cầu về quyền lợi của ông D thì phải xem xét lại quyền lợi của các bị đơn trong hợp

đồng nhận chuyển nhượng với bà Y, vì chính các bị đơn cũng không nhận đủ diện tích đã nhận theo hợp đồng với bà Y.

[3] Ông D và các bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa đất, không có thỏa thuận tính tiền trên mỗi m<sup>2</sup> đất, ông D có quyền kiểm tra diện tích đất nhưng ông D đã không thực hiện đầy đủ quyền của mình nên phải chịu trách nhiệm.

Mặt khác, ý kiến của bị đơn về việc nếu ông D không đồng ý thực hiện hợp đồng thì trả đất cho các bị đơn và nhận lại 800.000.000 đồng cùng với lãi suất là đã đảm bảo quyền lợi cho ông D. Ông D không đồng ý hủy bỏ hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và cũng không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc hủy bỏ hợp đồng của các bị đơn là đảm bảo đúng quy định của pháp luật và công bằng cho các đương sự trong vụ án.

[4] Với phân tích trên, kháng cáo của ông D không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc không chấp nhận kháng cáo của ông D là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn D phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D đối với các bị đơn bà Lê Hồng C, ông Huỳnh Văn T1, bà Lê Hồng K và ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Lê Hồng C, ông Huỳnh Văn T1, bà Lê Hồng K và ông Nguyễn Văn H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D phải nộp 5.000.000 (Năm triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá; khấu trừ tạm ứng ông Nguyễn Tấn D đã nộp.

#### 4. Án phí:

##### 4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D phải nộp 9.497.497 (Chín triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi bảy) đồng; được khấu trừ 4.760.563 (Bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn năm trăm sáu mươi ba) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014159 ngày 06/7/2018 và số AA/2016/0038145 ngày 22/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T. Ông Nguyễn Tấn D còn phải nộp 4.736.934 (Bốn triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn) đồng.

- Bị đơn bà Lê Hồng C, bà Lê Hồng K, ông Huỳnh Văn T1, ông Nguyễn Văn H phải liên đới nộp 32.332.000 (Ba mươi hai triệu ba trăm ba mươi hai nghìn) đồng; được khấu trừ 16.016.000 (Mười sáu triệu không trăm mười sáu nghìn) đồng tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0037308 ngày 15/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T. Bà Lê Hồng C, bà Lê Hồng K, ông Huỳnh Văn T1, ông Nguyễn Văn H còn phải liên đới nộp 16.316.000 (Mười sáu triệu ba trăm mười sáu nghìn) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0051615 ngày 27/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

##### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

**Đào Minh Đa**