

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 150/2024/DS-PT

Ngày 24/6/2024

“*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất*”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Quang Nhuận.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Thanh Tùng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị Phương V, sinh năm 1978, địa chỉ: L đường B khu dân cư M, đường Q, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Vĩnh P, sinh năm 1983, địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1958, địa chỉ: Số A đường K, khóm F, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1965, địa chỉ: Số A Kênh A, khóm F, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Bà Võ Thị Phương V là nguyên đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:***

Nguyên vào năm 2012, bà V có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị Bé C (mất năm 2019) một phần đất có diện tích 2.953,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm F, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 006610 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 28/6/2012 cho bà Võ Thị Phương V. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thể hiện rõ diện tích đất chuyển nhượng là 2.953,8m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng thực tế giữa các bên là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá thể hiện trong hợp đồng chỉ là 200.000.000 đồng do ông T và bà C muốn nhẹ thuế thu nhập cá nhân.

Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị Phương L nhận chuyển nhượng phần đất cấp bên còn lại với phần đất của bà V. Sau đó, bà L yêu cầu cơ quan chức năng đến đo đạc phần diện tích đất của bà L thì giữa các bên mới phát hiện giữa các phần đất có hiện tượng lấn ranh dây chuyền lẫn nhau. Theo kết quả đo đạc thì một phần nhà và đất của ông Võ Anh H (cặp bên còn lại đất của bà V) nằm trên diện tích được cấp giấy của bà V theo hình tam giác có diện tích 843,1m<sup>2</sup>. Sau đó bà V có kiện ông Võ Anh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ra Tòa án cấp có thẩm quyền để yêu cầu ông H trả lại phần đất đã lấn chiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc trả đất của bà V đối với ông H, ổn định phần diện tích 843,1m<sup>2</sup> cho ông H đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 006610 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 28/6/2012 cho bà Võ Thị Phương V. Trong suốt quá trình tố tụng thì ông Nguyễn Chí T cũng tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ông T cho rằng đất giữa ông T và ông H trước đây đã có ranh rõ ràng, diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V là đất của ông H, rằng UBND thị xã S (nay là thành phố S) cấp tại thửa đất số 51 cho ông T là chưa chính xác, đã bao trùm một phần diện tích đất của ông H v.v... Điều đó chứng tỏ ông T biết rõ diện tích đất chuyển nhượng cho bà V không đủ như diện tích được cấp giấy là 2.953,8m<sup>2</sup>, cụ thể là thiếu 843,1m<sup>2</sup>. Việc ông T chuyển nhượng thiếu diện tích thực tế cho bà V so với việc số đo được cấp giấy là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V, có dấu hiện gian dối trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết, bà Võ Thị Phương V yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Chí T có trách nhiệm hoàn trả cho bà V số tiền 200.000.000 đồng do phần diện tích đất thực tế bị thiếu là 843,1m<sup>2</sup> so với diện tích thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được văn phòng C1 công chứng số 1119, quyền số 4 ngày 09/5/2012 thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm F, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 006610 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 28/6/2012 cho bà Võ Thị Phương V. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Vĩnh P thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết

buộc ông Nguyễn Chí T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Võ Thị Phương V số tiền 142.714.000 đồng.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Chí T trình bày:***

Vào năm 2012, ông Nguyễn Chí T và vợ ông là bà Trần Thị Bé C (đã mất năm 2019) có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 51, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.953,8m<sup>2</sup> tọa lạc khóm F, phường F, thành phố S cho bà Võ Thị Phương V. Ông T đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bà V và bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 51 cho bà V, ông T không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp thiếu diện tích 843,1m<sup>2</sup>. Khi bà V kiện ông Võ Anh H và ông được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng mời ông lên làm việc thì ông mới biết phần đất của ông cấp chồng lẫn đất của ông H diện tích 843,1m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, thực tế ông cũng không sử dụng phần diện tích cấp chồng lẫn đất của ông H. Mặc khác, trong quá trình chuyển nhượng thì bà V có xuống xem đất, phần đất ông chuyển nhượng cho bà V theo diện tích thực tế ông sử dụng theo ranh đất rào tạm bằng lưới B40, thực trạng diện tích chuyển nhượng giống như biên bản thẩm định ngày 28/02/2023 mà ông T và bà V thống nhất chỉ ranh đất cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S đo đạc (có diện tích 2.022,4m<sup>2</sup>). Ngoài ra, khi chuyển nhượng thống nhất giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, nhưng thực tế ông chỉ lấy 470.000.000 đồng vì khi chuyển nhượng ông đo đạc lại thì thấy thiếu khoảng 100m<sup>2</sup> và ông có nói với bà V và thống nhất giảm cho bà V 30.000.000 đồng. Nay bà V yêu cầu ông trả lại số tiền 142.714.000 đồng ông không đồng ý.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2023/DS-ST ngày 20/11/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:***

*“Tuyên xử:*

*1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Phương V về việc buộc ông Nguyễn Chí T hoàn trả giá trị diện tích đất thực tế còn thiếu là 843,1m<sup>2</sup> so với diện tích thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 09/5/2012 tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm F, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền 142.714.000 đồng.”*

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/12/2023, người đại diện nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Phương V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Võ Thị Phương V và ông Nguyễn Chí T thống nhất xác nhận: Vào ngày 09/5/2012 vợ chồng ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị Bé C (đã chết năm 2019) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 2.953,8m<sup>2</sup> tọa lạc khóm F, phường F, thành phố S, giá thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhau là thanh toán tiền và nhận bàn giao đất, bà V đã hoàn tất thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2012. Các tình tiết các đương sự thống nhất xác nhận nêu trên là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo bà Võ Thị Phương V trình bày: Đến năm 2018, bà phát hiện các phần đất giáp ranh có hiện tượng chùng lún ranh dây chuyền lẫn nhau. Một phần nhà và đất của ông Võ Anh H (giáp ranh thửa đất 51) hình tam giác có diện tích 843,1m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận đã cấp cho bà tại thửa 51. Theo bản án số 18/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, tuyên xử ổn định phần diện tích 843,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 51 cho ông H đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà ngày 28/6/2012. Ông T biết rõ diện tích đất chuyển nhượng cho bà không đủ 2.953,8m<sup>2</sup> như ghi trong giấy, thiếu 843,1m<sup>2</sup> ông H đang quản lý sử dụng, nhưng ông T vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà theo diện tích giấy đã cấp là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, vì vậy bà yêu cầu ông T phải hoàn trả cho bà giá trị diện tích đất bị thiếu với số tiền là 142.714.000 đồng.

[3] Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ngày 20/5/2024, bà V và ông T thống nhất chỉ ranh toàn bộ diện tích đất mà ông T đã chuyển nhượng và bàn giao cho bà V quản lý kể từ năm 2012 cho đến nay, không có sự thay đổi hiện trạng, toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng bà V đã xây dựng hàng rào cột bê tông cốt thép + lưới kẽm B40 bao quanh thửa đất. Theo kết quả đo đạc, phần đất ông T chuyển nhượng cho bà V hiện nay đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích là 2.635,9m<sup>2</sup> bao gồm 02 phần: Một phần thuộc thửa 51 có diện tích 2.043m<sup>2</sup> và một phần thuộc thửa 56 có diện tích 592,9m<sup>2</sup>. Kết quả đo đạc này phù hợp với lời trình bày của bà V là giữa các thửa đất giáp ranh có sự chùng lún ranh dây chuyền lẫn nhau cụ thể: Phần đất của ông H sử dụng 843,1m<sup>2</sup> thì nằm trong

thửa đất 51 cấp giấy chứng nhận cho ông T (sau này sang tên cho bà V), một phần diện tích ông T chuyển nhượng cho bà V 592,9m<sup>2</sup> thì chồng lấn qua thửa 56 kế bên. Sai sót này xuất phát từ việc đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan chuyên môn, phía ông T không biết và không có lỗi, đến khi phát sinh tranh chấp giữa bà V và ông H dẫn đến việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V tại thửa 51 thì ông T mới biết việc này. Do vậy, bà V cho rằng ông T gian dối biết rõ đất không đủ diện tích theo giấy đã cấp mà vẫn chuyển nhượng cho bà là chưa có cơ sở.

[4] Diện tích đất chuyển nhượng giữa ông T và bà V ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 2.953,8m<sup>2</sup> là căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông T, nhưng việc cấp giấy có sai sót nên không khớp với diện tích đất thực tế mà các bên đã bàn giao đất là 2.635,9m<sup>2</sup> (chênh lệch 317,9m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, các bên xác nhận: Khi chuyển nhượng đất, giữa ông T và bà V có thực hiện việc bàn giao đất, bà V đã tiếp nhận sau đó xây dựng hàng rào bao quanh đất và sử dụng ổn định theo đúng như hiện trạng từ đó cho đến nay; đồng thời người đại diện nguyên đơn trình bày: Giữa ông T và bà V thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thửa với giá 500.000.000 đồng, không có thỏa thuận chuyển nhượng giá theo m<sup>2</sup> đất. Qua đó thể hiện ý chí của bà V là đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất ông T đã bàn giao với giá các bên đã thỏa thuận, phù hợp với nội dung ghi tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2012 là “Bên B (Võ Thị Phương V) đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng và các giấy tờ về quyền sử dụng đất”. Do vậy, việc bà V khởi kiện yêu cầu ông T phải bồi hoàn giá trị diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp là chưa có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với một phần diện tích ông T chuyển nhượng cho bà V chồng lấn qua thửa 56 là 592,9m<sup>2</sup>. Nhận thấy, bà V đã được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 56 vào ngày 05/6/2012. Theo đơn khởi kiện bà V trình bày: Vào năm 2018, bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương L thửa đất 56 thì phát hiện có việc chồng lấn ranh. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn xác nhận hiện nay bà V vẫn đang quản lý sử dụng phần diện tích 592,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 56 nhận chuyển nhượng từ ông T, đối với phần diện tích còn lại của thửa 56 (nằm ngoài phạm vi hàng rào) bà V đã chuyển nhượng cho bà L, hai bên đã bàn giao đất từ năm 2018 cho đến nay không có tranh chấp và phía bà V cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ. Về phía bà Nguyễn Thị Phương L, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xác minh để làm rõ nội dung nêu trên nhưng bà L từ chối cung cấp lời khai, vì bà cho rằng việc tranh chấp giữa các bên không có liên quan đến bà. Từ những tình tiết nêu trên, nhận thấy quyền lợi của bà V vẫn được đảm bảo, vì phần diện tích ông T chuyển nhượng cho bà chồng lấn qua thửa 56 là 592,9m<sup>2</sup> bà vẫn đang quản lý sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Võ Thị Phương V, chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Các nội dung khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[8] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 7.550.000 đồng, đây là chi phí thẩm định và trưng cầu Công ty chuyên môn đo đạc lại phần đất tranh chấp giữa bà V và ông T theo yêu cầu của người đại diện bà V, từ kết quả đo đạc lại xác định được ông T đã chuyển nhượng cho bà V diện tích 592,9m<sup>2</sup> chồng lấn qua thửa 56. Vì yêu cầu thẩm định và đo đạc lại của nguyên đơn có căn cứ nên phía bị đơn là ông T phải chịu chi phí này, phía bà V đã tạm ứng trước chi phí nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà V số tiền 7.550.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Phương V phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Phương V, giữ nguyên bản án sơ thẩm 140/2023/DS-ST ngày 20/11/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Chi phí đo đạc, thẩm định lại là 7.550.000 đồng ông Nguyễn Chí T phải chịu, vì bà V đã tạm ứng trước chi phí nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà V số tiền này.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Phương V phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001349 ngày 14/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, bà V đã thực hiện xong nghĩa vụ án phí.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND Tp Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND Tp Sóc Trăng;
- CCTHADS Tp Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Quang Nhuận**

