TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 254/2023/DS-PT
Ngày: 19 - 12 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm
Ông Nguyễn Văn Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 232/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 351/2023/QĐ-PT ngày 06/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976.

Bà Trần Thị Hồng Q, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số C Hồ Q, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Phương Đại N và Luật sư Nguyễn Văn H1 thuộc Công ty L – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Phạm Đức B, sinh năm 1964.

Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn E, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tuyết H3, sinh năm: 1966. Địa chỉ: B T, phường D, thành phố Đ. Theo văn bản uỷ quyền ngày 13/11/2023

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Vũ Bá M, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q – Nguyên đơn

(Ông H, bà Q, bà H3, ông M và Luật sư H1 có mặt; Luật sư N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Phạm Huyền T:

Xuất phát từ nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để đầu tư tại huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Qua môi giới, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q được biết vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 có nhu cầu chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông H, bà Q đã liên hệ và nhận chuyển nhượng các thửa đất sau:

+ Diện tích đất 4.445m^2 thuộc thửa đất số 27 và diện tích đất 10.139m^2 thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Cả hai thửa đất trên đều đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 265.000.000đ/1 sào (1000m^2). Ngoài ra, vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông B, bà H2 thỏa thuận chuyển nhượng thêm diện tích đất khoảng 3.000m^2 thuộc xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), giá chuyển nhượng thỏa thuận là 600.000.000đ (tương đương 200.000.000đ/1000m^2). Ngày 17/12/2021, hai bên làm hợp đồng đặt cọc. Trong hợp đồng, người đặt cọc là anh Vũ Bá M (vì vợ chồng ông H, bà Q ở xa nên nhờ anh M ký hợp đồng đặt cọc). Tại thời điểm đặt cọc, các bên chỉ tạm ước tính diện tích đất chuyển nhượng nên được ghi nhận là khoảng 17.570m^2, tương đương 3.364.000.000đ *(Ba tỷ ba trăm sáu mươi bốn triệu đồng)*. Hẹn đến ngày 23/01/2022, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 22/01/2022, hai bên thống nhất gia hạn thời gian chuyển nhượng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu thông tin chứng minh nhân dân của ông B, bà H2 cũng như thiếu giấy đăng ký kết hôn của ông B, bà H2. Vợ chồng ông H, bà Q thống nhất gia hạn thời gian công chứng lên 30 ngày từ ngày 22/01/2022 đến trước ngày 22/02/2022. Đồng thời, ngày 22/01/2022, vợ chồng ông H, bà Q đã thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng thửa đất đất số 27, 28 tờ bản đồ số 47

với diện tích bên bán ông B, bà H2 cung cấp diện tích thực tế là 15.100m^2 (tức diện tích đất tăng 516m^2). Diện tích này được ông B, bà H2 đo bằng thước dây. Vợ chồng ông H, bà Q yêu cầu đo bằng máy nhưng không được chấp nhận. Vợ chồng ông H, bà Q đã thanh toán số tiền 4.001.500.000đ (bốn tỷ một triệu năm trăm nghìn đồng) cho ông B, bà H2. Mặt khác, trong cùng ngày, vợ chồng ông H, bà Q cũng đã giao số tiền đặt cọc 50.000.000đ đối với phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về phía ông B, bà H2 hẹn trong vòng 06 tháng sẽ làm thủ tục cấp sổ, sau đó sang tên cho vợ chồng ông H, bà Q theo quy định.

Đến ngày 21/02/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T1, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 27, 28 tờ bản đồ số 47. Tuy nhiên, để giảm thuế, trong hợp đồng giá chuyển nhượng chỉ ghi 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông H, bà Q được giao đất. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý, sử dụng đất, cơ quan nhà nước đã đo đạc lại đất để đổi sổ mới thì thấy diện tích đất nêu trên không đủ như trong giấy tờ hai bên đã chuyển nhượng. Thửa số 28, tờ bản đồ số 47 sau khi đo đạc lại trở thành lô số 86, tờ bản đồ số 47 với diện tích khoảng 8.911m^2 như vậy thiếu khoảng 1.200m^2. Riêng diện tích khoảng 3.000m^2 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 47 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến nay vợ chồng ông B, bà H2 chưa hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo vợ chồng ông H, bà Q được biết thì diện tích đất trên thuộc quy hoạch nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H, bà Q đã nhiều lần hòa giải, thương lượng với vợ chồng ông B, bà H2 nhưng vợ chồng ông B, bà H2 luôn lẩn tránh.

Do vậy, vợ chồng ông H, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2022 giữa vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q đối với diện tích đất 4445m^2 thuộc thửa đất số 27 (nay là thửa 85) và diện tích đất 10139m^2 thuộc thửa đất số 28 (nay là thửa 86), đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất thửa 28 là 9044,9 m^2 và thửa 27 là 4416,6 m^2, tổng diện tích đất thửa 27 và 28 là 13.191,5 m^2 nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Vợ chồng ông H, bà Q yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông B, bà H2 phải giao cho vợ chồng ông H, bà Q diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1392,5m^2 gồm: diện tích đất thuộc thửa đất số 28 là 1094,1 m^2 và diện tích đất thuộc thửa đất số 27 là 298,4 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; đối với số tiền chuyển nhượng ông H, bà Q đã

giao cho ông B, bà H2 đối với diện tích đất 15.100 m^2 x 265.000.000đ/1000m^2 so với diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 14.584m^2 x 265.000.000đ/1000m^2 thì ông H, bà Q đã giao thừa số tiền là 136.740.000đ thì ông H, bà Q yêu cầu ông B, bà H2 phải trả trả lại cho ông H, bà Q số tiền này.

- Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 21/01/2022 giữa bà Trần Thị Hồng Q, ông Phạm Đức B và bà Nguyễn Thị H2 đối với diện tích đất 3000m^2 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; buộc vợ chồng ông B, bà H2 phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà Q số tiền đặt cọc là 50.000.000đ.

Bị đơn vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 trình bày thì: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông, bà thống nhất duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2022 giữa vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q đối với diện tích đất 4445m^2 thuộc thửa đất số 27 và diện tích đất 10139m^2 thuộc thửa đất số 28, đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vì khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên thỏa thuận mua theo diện tích đất thực tế, không mua diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời theo ông, bà thực tế diện tích đất thuộc thửa 27, 28, tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nhiều hơn diện tích đất 15.100m^2 khi ông H, bà Q kết hợp với Vũ Bá M (là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông, bà) thì hai bên thỏa thuận đo bằng thước dây và vợ chồng ông, bà đã giao đủ diện tích đất thực tế là 15.100m^2 thuộc thửa 27, 28, tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H, bà Q là người trực tiếp kéo thước dây đi đo cùng với ông Vũ Bá M. Do vậy, ông bà không đồng ý giao thêm diện tích đất 1392,5m^2 gồm: diện tích đất thuộc thửa đất số 28 là 1094,1 m^2 và diện tích đất thuộc thửa đất số 27 là 298,4 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho ông H, bà Q. Ông, bà cũng không đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng mà ông H, bà Q cho rằng đã giao dư so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (15.100m^2 -14.584m^2) là 516m^2 x 265.000.000đ/1000m^2 thành tiền là 136.740.000đ. Ông, bà xác định họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng xác định tứ cận thửa đất là đúng trên thực tế, ngoài diện tích đất đã đo đạc, ông, bà không còn diện tích đất nào lân cận để giao thêm cho ông H, bà Q. Đối với hợp đồng đặt cọc lập ngày 21/01/2022 giữa bà Trần Thị Hồng Q, ông Phạm Đức B và bà Nguyễn Thị H2 đối với diện tích đất 3000m^2 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì vợ chồng ông, bà đồng ý hủy hợp đồng và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H, bà Q số tiền đặt cọc là 50.000.000đ.

Việc vợ chồng ông, bà trả số tiền môi giới đất cho ông Vũ Bá M, vợ chồng ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Vũ Bá M trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q là người mua lô đất giáp lô đất nhà ông nên ông có quen biết ông H, bà Q. Vào ngày 17/12/2021, ông nhận ủy quyền của vợ chồng ông H, bà Q đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 26, 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có tổng diện tích là 17.570m^2 với vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2. Số tiền vợ chồng ông H, bà Q giao cho ông để đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà H2 là 500.000.000đ thì ông đã giao đủ số tiền đặt cọc này cho vợ chồng ông B, bà H2. Giấy ủy quyền, ông đã nộp theo hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền nên không còn để cung cấp cho Tòa án. Khoảng 10 – 15 ngày sau khi đặt cọc thì ông tự đi đo đất của vợ chồng ông B, bà H2 bằng thước dây trước, kết quả đo được là khoảng hơn 15.000 m^2. Ngày 22/01/2022, vợ chồng ông H, bà Q tự mang thước dây từ Vũng Tàu lên thì ông, vợ chồng ông H, bà Q và chú vợ của ông H cùng đến thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P lại đất trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này ông H, bà Q và chú của ông H tự kéo thước dây đo ba thửa đất. Sau khi tự mình đo đạc thì ông H, bà Q xác định diện tích đất thực tế đo đạc được là 15.100m^2 thuộc thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P. Sau khi đo đất thì ông H, bà Q về nhà ông tính toán diện tích đất 15.100m^2 thuộc thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 265.000.000đ/1000m^2 thành tiền là 4.001.500.000đ. Lúc này ông B có mặt tại nhà ông nhận tiền chuyển nhượng của ông H, bà Q. Ông B nói với vợ chồng ông H, bà Q là cứ tính tổng diện đất theo giấy chứng nhận vợ chồng ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P là 14.584 m^2 nhưng ông H, bà Q vẫn đề nghị được thanh toán theo diện tích tích đất đã đo đạc thực tế bằng thước dây là 15.100m^2. Sau khi thống nhất, bà Q là người tự tay viết biên bản thống nhất gia hạn thời gian chuyển nhượng và các bên cùng ký biên bản tại nhà ông. Sau đó ông có hỗ trợ ông H, bà Q làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông B, bà H2 sang cho ông H, bà Q. Vợ chồng ông B, bà H2 là người trả số tiền môi giới cho ông là 70.000.000đ. Kể từ sau thời điểm hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đến nay thì ông không còn liên quan gì đến vợ chồng ông B, bà H2 và vợ chồng ông H, bà Q nữa. Qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà Q, ông xác định không có liên quan gì. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông M không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng bị đơn bà H2 vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bị đơn vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2022 giữa vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q đối với diện tích đất 4146,6m^2 thuộc thửa đất số 27 và diện tích đất 9044,9m^2 thuộc thửa đất số 28, đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q về việc buộc vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1392,5m^2 gồm diện tích đất thuộc thửa đất số 28 là 1094,1 m^2 và diện tích đất thuộc thửa đất số 27 là 298,4 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tương ứng với số tiền là 369.012.500đ *(ba trăm sáu mươi chín triệu không trăm mười hai ngàn năm trăm đồng)*.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q về việc buộc vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q số tiền chuyển nhượng đã giao dư là 136.740.000đ *(một trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng)*.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 21/01/2022 giữa bà Trần Thị Hồng Q, ông Phạm Đức B và bà Nguyễn Thị H2 đối với diện tích đất 3000m^2 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 về việc trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q số tiền đặt cọc là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định.

Ngày 26/9/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Toà án xem xét buộc bị đơn phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã thanh

toán dư là 136.740.000đ và số tiền 369.012.500đ tương ứng với diện tích 1.392,5m^2 mà bị đơn đã giao thiếu.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến cho rằng việc các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, các bên chỉ tạm ước tính diện tích chuyển nhượng. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì thửa đất số 28 diện tích 9.044,9m^2 và thửa 27 diện tích 4.416,6m^2, tổng diện tích đất thửa 27 và 28 là 13.191,5m^2. Như vậy, phía bị đơn đã giao thiếu đất cho nguyên đơn 1.392,5m^2 so với diện tích 15.100m^2 như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn phải trả lại số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán dư là 136.740.000đ và số tiền 369.012.500đ tương ứng với diện tích 1.392,5m^2 mà bị đơn đã giao thiếu.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày ý kiến không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn là người chủ động thực hiện việc đo đạc, lập hợp đồng đặt cọc; việc mua bán là theo hiện trạng thực tế và hiện tại việc chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2022 với vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2; yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà H2 phải thanh toán số tiền tương ứng với diện tích còn thiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền*

sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 21/02/2022 giữa vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.445m^2 thuộc thửa số 27 và diện tích đất 10.139m^2 thuộc thửa số 28, đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/02/2022; toàn bộ diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 702100, AK 702099 ngày 09/10/2007. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hoàn thành và vợ chồng ông H, bà Q đã được đăng ký vào sổ địa chính. Các bên đương sự đều thống nhất duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2022 đối với diện tích đã được đo đạc theo hiện trạng thực tế thửa đất 27 diện tích 4.146,6m^2 và thửa 28 diện tích 9.044,9m^2 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Theo lời trình bày của vợ chồng ông H, bà Q cho rằng khi nhận chuyển nhượng, các bên cùng thống nhất chuyển nhượng diện tích thực tế là 15.100m^2 x 265.000.000đ/1.000m^2 = 4.001.500.000đ. Ông H, bà Q đã giao đủ số tiền này cho vợ chồng ông B, bà H2. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng thì thửa đất số 27 diện tích là 4.146,6m^2 và thửa 28 có diện tích là 9.044,9m^2. Như vậy, vợ chồng ông B, bà H2 đã giao thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên yêu cầu vợ chồng ông B, bà H2 phải thanh toán lại cho vợ chồng ông H, bà Q giá trị diện tích đất còn thiếu là 1.392,5m^2 (gồm diện tích đất thuộc thửa số 28 là 1.094,1 m^2 và diện tích đất thuộc thửa đất số 27 là 298,4m^2) đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 265.000.000đ/sào tính thành tiền 369.012.500đ và yêu cầu ông B, bà H2 phải trả trả lại cho ông H, bà Q số tiền chuyển nhượng đã thanh toán dư là 136.740.000đ.

Xét thấy, trước khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa vợ chồng ông H, bà Q với ông Vũ Bá M (người được vợ chồng ông B, bà H2 uỷ quyền đứng ra đặt cọc) đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021 (*BL 08*). Nội dung của hợp đồng thể hiện; bên A ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 đặt

cọc trước cho bên B ông Vũ Bá M số tiền 500.000.000đ. Tài sản đặt cọc là thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông H, bà Q là người trực tiếp tiến hành đo đạc diện tích đất thuộc thửa 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L. Sau khi các bên thống nhất được về diện tích, giá chuyển nhượng thì đã ghi thêm nội dung vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc với nội dung: "*Hôm nay ngày 21/1/2022 bên mua đã giao đủ số tiền còn lại của lô đất 27, 28 với diện tích thực tế đã thống nhất là 15.100m^2 số tiền 2.501.500.000đ"*. Tại Biên bản thống nhất gia hạn chuyển nhượng ngày 22/1/2022 (*BL 11*) *"Theo như thoả thuận ngày 22/1/2022 hai bên ra thực hiện công chứng, sang tên. Ngày 21/1/2022 bên mua đã thanh toán 100% giá trị 02 lô đất tờ 27 thửa 47 và tờ 27 thửa 47 với tổng diện tích thanh toán toán là 15.100m^2 cho bên bán".*

Như vậy, phương pháp đo đạc diện tích đất thực tế bằng công cụ gì là do hai bên tự thống nhất thỏa thuận lựa chọn; vợ chồng ông H, bà Q là người trực tiếp kéo thước dây đo đạc diện tích đất thực tế của thửa 27, 28 được diện tích là 15.100m^2 và bà Q cũng là người tự tính toán diện tích đất thực tế là 15.100m^2 nhân với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 265.000.000đ/sào thành tiền là 4.001.500.000đ, đồng thời đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông B, bà H2. Việc các bên thống nhất thoả thuận chuyển nhượng như trên là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật. Do đó, việc vợ chồng ông H, bà Q cho rằng vợ chồng ông B, bà H2 giao thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 1.392,5m^2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Lý do mà ông H, bà Q đưa ra là khi đo đạc chỉ bằng thước dây nên không chính xác và đã yêu cầu vợ chồng ông B, bà H2 cho đo lại bằng máy nhưng không được chấp nhận dẫn đến diện tích đất bị thiếu là không phù hợp với thực tế. Bởi lẽ, ông B, bà H2 đã giao diện tích đất thuộc thửa 27, 28 tờ bản đồ số 47 xã P cho vợ chồng ông H, bà Q từ ngày 21/01/2022. Vợ chồng ông H, bà Q đã nhận đất sử dụng đến tháng 12/2022 không có ý kiến thắc mắc gì về việc thiếu đất. Chỉ đến khi có đoàn đo đạc tiến hành đo đạc tổng thể tại địa bàn xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì vợ chồng ông H, bà Q mới cho rằng đất thiếu và phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông B, bà H2. Ông B cho rằng đã bàn giao cho vợ chồng ông H, bà Q diện tích đất đúng như hiện trạng đo vẽ và ông bà cũng không còn diện tích đất nào khác thuộc tại khu vực này để giao thêm theo yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông H, bà Q về việc yêu cầu vợ chồng ông B, bà H2 thanh toán giá trị đất giao thiếu tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng (1.392,5m^2 x 265.000.000đ/sào) = 369.012.500đ và yêu cầu vợ chồng ông B, bà H2 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 136.740.000đ tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thanh toán dư là có căn cứ và phù hợp với lời trình bày của ông Vũ Bá M là người được vợ chồng ông H, bà Q ủy quyền đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng đất.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông H, bà Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà như ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bị đơn vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2022 giữa vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q đối với diện tích đất 4.146,6m^2 thuộc thửa đất số 27 và diện tích đất 9.044,9m^2 thuộc thửa đất số 28, đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực. (*có họa đồ đo đạc hiện trạng kèm theo*).

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh biến động đất đai theo quy định của Luật đất đai.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q về việc buộc vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.392,5m^2 gồm diện tích đất thuộc thửa số 28 là 1.094,1 m^2 và diện tích đất thuộc thửa số 27 là 298,4 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tương ứng với số tiền là 369.012.500đ *(ba trăm sáu mươi chín triệu không trăm mười hai ngàn năm trăm đồng)*.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q về việc buộc vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q số tiền chuyển nhượng đã giao dư là 136.740.000đ *(một trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng)*.

1.4. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 21/01/2022 giữa bà Trần Thị Hồng Q, ông Phạm Đức B và bà Nguyễn Thị H2 đối với diện tích đất 3.000m^2 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 47 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 về việc trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q số tiền đặt cọc là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q phải chịu 24.230.100đ án phí dân sự sơ thẩm và ông H, bà Q mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng 24.830.100đ nhưng được trừ vào số tiền 1.850.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010896 ngày 21/11/2022; Biên lai thu số 0000062 ngày 28/9/2023 số tiền 300.000đ; Biên lai thu số 0000061 ngày 28/9/2023 số tiền 300.000đ đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng Q phải nộp tiếp 22.380.100đ án phí còn thiếu.

Buộc vợ chồng ông Phạm Đức B, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 3.100.000đ án phí dân sự sơ 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 thoả thuận thi hành, 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND huyện Lâm Hà (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (03);
- Lưu AV – HS (04).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lê Thị Vân