

Bản án số: 78/2023/DS-PT
Ngày: 26-5-2023
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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Bà Lê Hồng Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 201/2022/TLPT-DS ngày 27/12/2022, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

****Bị đơn:***

1. Ông Trương Công Th, sinh năm 1947

2. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1954

3. Ông Trương Quốc H, sinh năm 1988

4. Bà Ngô Thị Thanh T, sinh năm 1989

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Các bị đơn vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976, nơi cư trú: Số 79 đường Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

1. Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1972
2. Bà Mai Thị Ng, sinh năm 1977
3. Ông Trương Gia T, sinh năm 1998; cùng trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ông Đ, bà Ng có mặt, ông T vắng mặt.

**Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H, bà Ngô Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Trước đây, bà H biết gia đình ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T có nhu cầu cần bán thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12, diện tích 18.059,7m² tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước nên bà giới thiệu cho ông Trương Minh Đ và bà Mai Thị Ng mua thửa đất với giá là 1.110.000.000 đồng. Sau khi hai bên đặt cọc và hẹn thời gian thanh toán thì ông Đoàn và bà Ngân không còn nhu cầu sử dụng nữa nên đã chuyển nhượng giấy cọc sang cho bà H để thuận tiện cho việc sang tên cấp lại quyền sử dụng đất. Tới ngày ông Đoàn và bà Ngân phải thanh toán tiền cho ông Th, bà Ph, ông H và bà T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T thì bà H là người đứng ra nhận chuyển nhượng từ ông Th, bà Ph, ông H và bà T. Bà H là người giao tiền và đứng tên bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn bản công chứng số 04607, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04 tháng 6 năm 2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T. Quyền sử dụng đất của bà H đã được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện P đăng ký chính lý sang tên bà Nguyễn Thị H ngày 12/07/2021. Sau đó, bà H cùng gia đình ông Trương Công Th và bà Nguyễn Thị Ph mời đơn vị đo đạc tiến hành đo đạc bàn giao đất. Khi đo đạc, gia đình ông Thành bà Phiếp chỉ vị trí đất cho đơn vị đo đạc không đúng theo ranh giới trên sổ mà chỉ theo ranh giới của ông bà tự đưa ra. Theo ranh giới ông Thành bà Phiếp chỉ định thì đơn vị đo đạc đo được số diện tích đất là 12.545,6m², thiếu 5.514,1m² so với diện tích trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà gia đình ông bà đã đồng ý sang nhượng cho bà H.

Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa bà H với ông Th, bà Ph, ông H và bà T; Buộc ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H, và bà Ngô Thị Thanh T phải trả cho bà H số tiền 338.901.000 đồng tương ứng với phần diện tích đất thiếu là 5.514,1m².

Bị đơn ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T trình bày:

Ông Th, bà Ph, ông H và bà T thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà H về trình tự, thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12, với diện tích 18.059,7m² đất đã được cấp sổ cho hộ ông Th và bà Ph với giá 1.110.000.000 đồng. Ông Th, bà Ph, ông H và bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp sổ cho cho bà H. Ông Th, bà Ph, ông H và bà T bán theo sổ chứ không bán theo diện tích đất thực tế nên nếu bà H không mua nữa thì trả lại đất cho ông Th, bà Ph, ông H và bà T; Ông Th, bà Ph, ông H và bà T trả tiền lại cho bà H chứ ông Th, bà Ph, ông H và bà T không chấp nhận trả số tiền tương ứng với phần diện tích đất thiếu như bà H đã yêu cầu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Đ và bà Mai Thị Ng trình bày:

Ngày 23/02/2021 Ông Đ, bà Ng có được bà Nguyễn Thị H giới thiệu cho mua thửa đất của gia đình ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T như bà H trình bày với giá 1.110.000.000 đồng. Sau khi bàn bạc Ông Đ, bà Ng cho con trai là Trương Gia T đứng ra thay Ông Đ, bà Ng làm hợp đồng đặt cọc với gia đình ông Th, bà Ph với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Trong thời gian chờ thanh toán (vào ngày 10/6/2021) cho gia đình ông Th, bà Ph thì gia đình Ông Đ, bà Ng không còn nhu cầu sử dụng nữa nên đã bán lại giấy đặt cọc cho bà H. Ngày 04 tháng 6 năm 2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T giữa bà H và ông Th, bà Ph, ông H và bà T đã làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho nhau và bà H giao tiền cho ông Th, bà Ph và ông Th, bà Ph giao đất cho bà H. Sau đó bà H phát hiện thiếu đất nên xảy ra tranh chấp. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, Ông Đ, bà Ng không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Gia T trình bày:

Vào khoảng tháng 02/2021, ông T cùng ba mẹ là ông Trương Minh Đ và bà Mai Thị Ng qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị H đến mua đất của gia đình ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T tại địa chỉ Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước như trình bày của nguyên đơn. Sau khi ba mẹ ông trao đổi về việc mua bán đất với gia đình ông

Th, bà Ph xong thì có nhờ ông T đứng tên làm hợp đồng đặt cọc, với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận thanh toán số tiền còn lại là 810.000.000 đồng vào ngày 10/6/2021 cho gia đình ông Th, bà Ph để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc đất cho ba mẹ ông xong thì từ khoảng thời gian đó đến nay ông T hoàn toàn không biết gì thêm, vì từ đó đến nay ông T đi học xa không thường xuyên về nhà. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H ông T không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Căn cứ các điều 117; 500; 501; 502 và 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 52 Luật Công chứng năm 2014; các điều 167; 188 và 179 Luật Đất đai năm 2013; 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T, số công chứng 04607, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2021 là có hiệu lực.

Buộc ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 338.901.000 đồng, tương ứng với phần diện tích đất ông Th, bà Ph, ông H, bà T chuyển nhượng cho bà H bị thiếu là 5.514,1m².

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2022 và ngày 03/10/2022 bị đơn ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H, bà Ngô Thị Thanh T có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung*: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P để xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận: Ngày 04/6/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T các bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản công chứng số 04607, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H, và bà Ngô Thị Minh Tâm thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12, diện tích 18.059,7m² tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (thửa đất số 151), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Thành bà Phiếp; giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng, giá thực tế là 1.110.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn.

[2] Theo hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 18.059,7m². Tuy nhiên, phần đất bị đơn giao cho nguyên đơn, qua đo đạc chỉ có 12.545,6m², thiếu 5.514,1m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 437 của Bộ luật Dân sự, trường hợp bên bán giao tài sản ít hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có một trong các quyền là nhận phần tài sản đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Vì vậy, việc bị đơn ông Th, bà Ph, ông H, bà T giao không đủ diện tích theo thỏa thuận giữa các bên cũng như trong hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc các đồng bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với giá trị bằng diện tích đất không giao đủ theo như hợp đồng đã giao kết với nguyên đơn.

[3] Về việc các bên ghi giá trị quyền sử dụng đất không đúng với thực tế. Hội đồng xét xử thấy rằng các bên ghi giá thấp mục đích là để giảm thuế. Tại Điều 17 của Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 16/05/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “*Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc ghi giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời*

điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai... ”. Vì vậy, việc các bên không ghi đúng giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ được cơ quan thuế xem xét khi tính thuế xem xét tính theo giá Nhà nước quy định.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót là chưa làm rõ ai là người đang sử dụng phần đất trong thửa đất số 151 không được ông Thành bà Phiếp giao cho bà H, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà Ph như thế nào, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng thực tế không. Tuy nhiên, các thiếu sót này chưa làm mất quyền khởi kiện của các đương sự về tranh chấp quyền sử dụng đất nên các đương sự có thể khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất bằng một vụ án riêng.

[5] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Các đương sự tranh chấp về hợp đồng là loại tranh chấp có án phí giá ngạch. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí không có giá ngạch là chưa chính xác, cần sửa lại cho đúng.

[7] Chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng cần hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P để giải quyết lại với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai là người đang sử dụng phần đất trong thửa đất số 151 không được ông Thành bà Phiếp giao cho bà H, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà Ph như thế nào, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng thực tế không.

Hội đồng xét xử thấy rằng, các sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm mà đại diện Viện kiểm sát nêu ra là có căn cứ. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [4] nêu trên, trường hợp các đương sự có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì có quyền tự thỏa thuận hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nên không cần hủy Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H, bà Ngô Thị Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P;

Căn cứ các điều 117; 437; 500; 501; 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 52 Luật Công chứng năm 2014; các điều 167, 188 và 179 Luật Đất đai năm 2013.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T trả lại cho bà Nguyễn Thị H 338.901.000 (ba trăm ba mươi tám triệu chín trăm lẻ một nghìn) đồng, tương ứng với phần diện tích đất ông Th, bà Ph, ông H, bà T chuyển nhượng cho bà H bị thiếu là 5.514,1m², theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trương Công Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Quốc H và bà Ngô Thị Thanh T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T, số công chứng 04607, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2021.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Th, bà Ph, ông H, bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Buộc bị đơn ông Th, bà Ph, ông H, bà T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 5.000.000 đồng bà H đã tạm ứng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Th, bà Ph, ông H, bà T phải chịu 16.945.000 (mười sáu triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 8.550.000 (tám triệu, năm trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0015625 ngày 14/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Th, bà Ph, ông H, bà T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015923 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Phạm Tiến Hiệp