

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 10 /2022/DS-ST

Ngày: 28/10/2022.

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 HUYỆN QUẢNG XƯƠNG - TỈNH THANH HÓA

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đại Long.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Lợi và Bà Hoàng Thị Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hoan - cán bộ
TAND huyện Quảng Xương.

Đại diện VKSND huyện Quảng Xương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị
Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 28/10/2022, tại Trụ sở TAND huyện Quảng Xương - tỉnh Thanh Hóa
mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2021/TLST-DS
ngày 03/11/2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.
Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXX-ST ngày 30/8/2022, giữa
các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Phạm Văn H sinh năm 1992.

Địa chỉ: Khu 1, phường H, thành phố D, tỉnh D

Người đại diện theo ủy quyền: Văn phòng Luật sư Đ

Đại diện: Anh Phan Văn Kh (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 03, nhà A1 tổ 1, thị trấn A, thành phố N.

*** Bị đơn:** Ông Tô Văn Nh - sinh năm 1957

Bà Phạm Thị Th - Sinh năm: 1957

Người đại diện theo ủy quyền:

Chị Lê Thị Ch Sinh năm 1985 (có mặt)

Chị Lê Thị Đ Sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:**

- Anh Lê Hùng S Sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Th, huyện X, tỉnh H

- Ông Tô Văn T Sinh năm 1974 (vắng mặt)

- Bà Trần Thị Y Sinh 1972 (vợ ông Tiến) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Th, huyện X, tỉnh H

- Anh Lê Hữu B sinh năm 1986 (có anh Phan Văn Kh là người đại diện theo
quỹ quyền)

Địa chỉ: G10615b vinhome greenbay, mễ trì, nam L, thành phố N.

- Ông Lê Ngọc L Sinh năm 1949 (vắng mặt)

Văn phòng công chứng Nam Th

Địa chỉ: Số nhà 168, đường H, thị trấn P, huyện X, tỉnh H.

Người làm chứng: Anh Nguyễn Danh C (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Th, thành phố H, tỉnh H.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án; bị đơn và người đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án trình bày.

Ngày 19/3/2021 anh Lê Hùng S đã đặc cọc 200.000.000đ với gia đình ông Tô Văn Nh ở thôn 2, xã Th để mua một lô đất với giá 10.000.000đ/m² diện tích là 720m² bằng 7.200.000.000đ, số tiền này sẽ giao trong 20 ngày. Sau khi đặt cọc do không đủ tiền để thanh toán nên đã giới thiệu cho anh Nguyễn Danh C, Lê Hữu B, Phạm Văn H ở N (đại diện là anh Phạm Văn H) thống nhất về giá cả rồi dẫn các anh ra xem đất và gặp chủ đất.

Ngày 05/4/2021 anh Phạm Văn H với ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th đã trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng T, tỉnh H. Với giá 10.000.000đ/m² diện tích là 720m² bằng 7.200.000.000đ, hai bên đã thực hiện giao nhận đủ số tiền ghi nhận trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.200.000.000đ bằng tiền mặt và anh H đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 01/7/1995; vào sổ cấp giấy chứng nhận 01172, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 03 diện tích là 720m² (trong đó có 200 m² đất ở và 520 m² đất vườn), địa chỉ ở thôn 2 xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Đặt tên Tô Văn Nh.

Về thủ tục bàn giao đất: Các bên không có làm thủ tục giao đất hiện trạng mà khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm theo diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về thủ tục sang tên: Đến tháng 5/2021 thì anh H với đo đạc kiểm tra thực tế hiện trạng, diện tích đất chỉ còn 497m² không đủ so với hợp đồng là 720 m² nên chưa sang tên.

Anh Phạm Văn H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương giải quyết vụ án “Buộc vợ chồng ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký, cụ thể bàn giao diện tích thửa như thỏa thuận”.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu bổ sung đề ngày 15/10/2022 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1891/Quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HNGD lập ngày 05/4/2021 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh H vô hiệu một phần do việc bàn giao hiện trạng thiếu diện tích so với Hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị người bị kiện bàn giao hiện trạng quyền sử dụng đất theo Biên bản thẩm định với diện tích là 489,7m².

Yêu cầu người bị kiện là vợ chồng ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th hoàn trả lại khoản tiền chênh lệch theo hiện trạng chuyển giao quyền sử dụng đất cụ thể số tiền là 2.303.000.000vnd (*Hai tỷ, ba trăm linh ba triệu đồng*) tương đương 230,3m² đất giao thiếu, theo đơn giá đã thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000vnd/m² (Mười triệu đồng trên một mét vuông).

Yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Hùng S trả lại cho người khởi kiện số tiền chênh lệch là 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Tô Văn Nh, bà Phạm Thị Th và người đại theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Ch và bà Lê Thị Đ bày:

Vào ngày 20/3/2021 gia đình có thỏa thuận bán thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 01/7/1995; vào sổ cấp giấy chứng nhận 01172, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 03 diện tích là 720m² (trong đó có 200 m² đất ở và 520 m² đất vườn) ở thôn 2 xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa với anh Lê Hùng S giá trị 10 triệu đồng/1m², anh S đã đến xem đất nhiều lần, anh S không đo đạc mà đồng ý mua với gia đình mua theo sổ đỏ và anh S mang giấy hợp đồng đặt cọc 20 ngày. Chưa đến 20 ngày thì anh S đến gia đình và mời đến phòng công chứng T để bàn giao sổ đỏ và sang tên đất cho anh Phạm Văn H, trong thời gian đặt cọc gia đình không được anh S thông báo là đất bị thiếu, khi nhận tiền và công chứng bàn giao sổ đỏ xong xuôi, khoảng 2 tháng sau anh S cùng anh H đến

thông báo với gia đình, đất gia đình bán bị thiếu. Gia đình không biết đất bị thiếu, không có hộ nào tranh chấp cả vì tài sản được nhà nước giao cho từ năm 1990 đến 1995 được cấp sổ đỏ, đến năm 2005 thì ông Nh và bà Th không ở mà về ở con cái nơi khác nên cũng không biết rõ diện tích thửa đất là bao nhiêu. Anh S đến coi đất thì đất có bờ cõi rõ ràng, không có tranh chấp với ai, nay anh S và anh H kiện gia đình bán thiếu đất và bảo đất gia đình có hàng xóm làm nhà lên thì gia đình không biết. Nhà ông Tô Văn T có xây dựng trên đất gia đình chúng tôi hay không thì gia đình không biết và gia đình không có tranh chấp đất với nhà anh T vì bờ cõi các hộ xung quanh đã rõ ràng, gia đình chúng tôi bán theo sổ đỏ là 720m². Từ trước đến nay gia đình không có cho tặng ai đất, không có làm biến động về đất tăng hay giảm và cũng không có tranh chấp đất với ai.

Trước khi ký hợp đồng công chứng thì gia đình và bên chuyển là anh Phạm Văn H có thỏa thuận là bên anh H tự liên hệ đo đạc, làm đăng ký sang tên, nộp thuế phí lô đất trên, trường hợp đo đạc lại diện tích lô đất tăng lên hay giảm đi thì bên mua và bên bán đều chấp nhận theo văn bản đo đạc đó. Sự thỏa thuận đó được thể hiện tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng công chứng T chứng nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

*Anh Lê Hùng S trình bày: Có thông tin gia đình ông Tô Văn Nh ở thôn 2, xã Quảng Thái có một lô đất cần chuyển nhượng nên đã đến hỏi mua, sau khi hai bên trao đổi thống nhất, ông Nh đồng ý bán cho anh S với giá 10.000.000đ/m². Ngày 19/3/2021 anh đã đặt cọc 200.000.000đ diện tích là 720m² trị giá bằng 7.200.000.000đ, số tiền này sẽ giao trong 20 ngày. Sau khi đặt cọc do không đủ tiền nên đã giới thiệu cho anh C, B, H ở N (đại diện là anh Phạm Văn H) thống nhất về giá cả rồi dẫn các anh ra xem đất và gặp chủ đất.

Ngày 05/4/2021 như đã hẹn, anh S chở gia đình ông Nh và bà Th đến văn phòng công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng. Số tiền thanh toán tại văn phòng công chứng là 7.000.000.000đ anh H là người trả tiền cho ông Nh và bà Th, cộng với 200.000.000đ tiền đặt cọc tổng là 7.200.000.000đ (đã nhận đủ số tiền là bảy tỷ hai trăm triệu đồng).

Sau khi làm thủ tục xong anh C, B và H có nhờ anh S làm thủ tục trích đo để sang tên, thì phát hiện diện tích bị thiếu, ngay sau khi phát hiện diện tích thiếu anh S đã báo lại cho hai bên được biết để có hướng giải quyết, thời gian trôi đi đã lâu nhưng ông Nh và bà Th không hợp tác nên anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên Tòa và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu anh Lê Hùng S trả lại cho người khởi kiện số tiền chênh lệch là 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng). Anh S không chấp nhận vì việc mua bán giữa anh H và gia

đình ông Nh bà Th do hai bên làm việc, thỏa thuận với nhau, anh S chỉ là người giới thiệu.

* Ông Lê Ngọc L Ngày 05/4/2021 tại phòng công chứng T, tỉnh H các bên bàn bạc thống nhất yêu cầu cơ quan công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ số diện tích đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận đủ số tiền 7.200.000.000đ. Thực tế nếu có sự chênh lệch thiếu nhiều thì các bên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác minh làm rõ, công chứng là khách quan không có vi phạm pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Ông Tô Văn T và bà Trần Thị Y trình bày: Tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4; bản đồ địa chính xã Quảng Thái, Quảng Xương có diện tích 383m² (bản đồ địa chính năm 1994) hiện đứng tên ông Tô Văn T.

Nguồn gốc đất là của ông Tô Văn Nh (là bố đẻ anh T để lại) kể từ năm 1997, anh T ở trên khu đất này với ông Nh. Đến năm 2018 ông Nh làm thừa kế cho anh T và được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy CNQSD đất số CP651267 cấp ngày 04/10/2018 đứng tên ông Tiến (thửa đất số 482, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã Quảng Thái) với diện tích 383 m². Nhà anh T sử dụng từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai, không có ai cho tặng, đất của ông cha để lại việc đo đạc đất thừa so với GCNQSD đất được cấp thì anh không biết.

***Về hiện trạng thửa đất:**

Do hiện trạng thực tế khu đất nhà anh Tô Văn T đang quản lý và sử dụng: Tổng diện tích 691,2m².

Phía Nam giáp đường thôn 2, xã Quảng Thái, Quảng Xương.

Phía Bắc giáp hộ gia đình ông Tô Vũ V.

Phía Đông giáp phần đất nhà ông Tô Văn Nhuyễn và ông Văn Thu S.

Về hiện trạng công trình trên đất:

+ 01 ngôi nhà bê tông cốt thép mái bằng xây dựng năm 2003 (năm giữa vị trí mảnh đất).

+ 01 nhà cấp 4 giáp phía tây đường liên thôn, xây dựng năm 1994.

+ 01 nhà bằng phía đông giáp đất nhà ông Tô Văn Nh xây dựng năm 2017.

+ Tường rào xây dựng xung quanh khu đất xây năm 2003.

Thẩm định thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã Quảng Thái, Quảng Xương (theo bản đồ địa chính năm 1993 là tờ bản đồ số 4) diện tích 720 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G344.565, được UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 01/7/1995 đứng tên ông Tô Văn Nh, địa chỉ thôn 2 xã Quảng Thái huyện Quảng Xương tỉnh Thanh Hóa.

Về nguồn gốc đất: Là do ông Tô Văn Nh tự cải tạo và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/1995 đứng tên ông Tô Văn

Nh. GCNQSD đất G344565 vào sổ cấp giấy chứng nhận 01172, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 03 diện tích là 720m² (trong đó có 200 m² đất ở và 520 m² đất vườn), địa chỉ ở thôn 2 xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Sau khi xem xét, thẩm định, đo đạc hiện trạng nhà ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th sử dụng quản lý diện tích là 489,7m². Cụ thể phía Đông giáp phần đất nhà ông Văn Thư S gồm 2 đoạn, dài 20,17 m; phía Tây giáp phần đất nhà ông Tô Văn T rộng 22.88m; Phía Nam giáp đường bê tông ra biển dài 24,84m; phía Bắc giáp phần đất nhà ông Văn Thư S dài 19,97m. Đất không có tài sản, công trình xây dựng trên đất.

*** Những vấn đề các bên không thống nhất:**

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu vợ chồng ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký, cụ thể bàn giao diện tích thửa như thỏa thuận là diện tích 720m²; yêu cầu bổ sung đề nghị người bị kiện bàn giao hiện trạng quyền sử dụng đất theo Biên bản thẩm định với diện tích là 489,7m².

Yêu cầu người bị kiện là vợ chồng ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th hoàn trả lại khoản tiền chênh lệch theo hiện trạng chuyển giao quyền sử dụng đất cụ thể số tiền là 2.303.000.000vnd (*Hai tỷ, ba trăm linh ba triệu đồng*).

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền không đồng ý theo bị đơn vì trước khi ký hợp đồng công chứng thì gia đình và bên chuyển là anh Phạm Văn H có thỏa thuận là bên anh H tự liên hệ đo đạc, làm đăng ký sang tên, nộp thuế phí lô đất trên, trường hợp đo đạc lại diện tích lô đất tăng lên hay giảm đi thì bên mua và bên bán đều chấp nhận theo văn bản đo đạc đó. Sự thỏa thuận đó được thể hiện tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng công chứng T chứng nhận.

Theo tài liệu UBND xã Quảng Giao cung cấp thông tin về thửa đất đang tranh chấp:

Về hồ sơ địa chính:

Trích bản đồ địa chính năm 1993, trích sao sổ mục kê năm 1994, trích sao sổ giao đất năm 1995 Tô Văn Nh tờ bản đồ số 3 thửa số 16 diện tích 720 m² (đất ở 200 m² đất vườn 520 m²). Trích sao sổ giao đất năm 1995 ông Tô Văn Nh tờ bản đồ số 4 thửa số 17 diện tích đất 383 m² (đất ở 200m² đất vườn 183m²).

Trích bản đồ địa chính năm 2015 đo đạc chung 2 thửa đất trên thành một thửa diện tích 1180,9 m² thửa số 452 tờ bản đồ số 12 địa chỉ thôn 2 xã Quảng Thái huyện Quảng Xương tỉnh Thanh Hóa.

Theo công văn số 33/UBND-ĐC ngày 21/10/2022 của UBND xã Quảng Thái trả lời ngoài việc biến động chủ sử dụng đất từ ông Tô Văn Nh sang ông Tô

Văn T mà được UBND xã xác nhận thì xã không xác nhận thêm bất kỳ nội dung biến động về chủ sử dụng hay diện tích giữa hai thửa đất trên.

Theo công văn số 233/CV-CNVNĐKĐ ngày 25/10/2022 thì đến thời điểm hiện nay Chi nhánh đã rà soát, kiểm tra nhưng tạm thời chưa tìm thấy hồ sơ biến động của hai hộ gia đình ông Tô Văn T và ông Tô Văn Nh.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ, không thỏa thuận với nhau được việc giải quyết vụ án. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phan Văn Kh có yêu cầu bổ sung chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với diện tích còn lại là 489,7m² và buộc ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th phải thanh toán lại số tiền chênh lệch do thiếu diện tích đất là 2.303.000.000đ tương ứng với diện tích đất bị thiếu là 230.3m². Bị đơn giữ nguyên quan điểm không đồng ý vì sau khi mua bán gia đình đã tiêu hết số tiền này rồi không có tiền để trả lại. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ai phản tố hay có ý kiến gì thêm.

Về Lệ phí thẩm định, đo đạc: Lệ phí đo đạc số tiền 3.000.000đ (có hóa đơn), lệ phí thẩm định số tiền 2.000.000đ số tiền chi phí thực tế, tổng số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

- Ý kiến phát biểu của đại diện VKS:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán, HĐXX đã tuân thủ đúng các quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chấp hành đầy đủ và thực hiện thủ tục tố tụng đúng các quy định của pháp luật.

+ Đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 116; 117; 119; 130; 131; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự; Điều 100; 166 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 244; Điều 271, 273 BLTTDS 2015. Điểm a, b khoản 1 Điều 24; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn H với ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th ngày 05/4/2021 tại phòng công chứng T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 3 địa chỉ thôn 2 xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa diện tích là 720 m² theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số phát hành: G 344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 01/7/1995, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01172 QSDĐ ký tại phòng công chứng Nam Thành ngày 05/4/2021 giữa anh Phạm Văn H với ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th vô hiệu

một phần do nhầm lẫn đối với diện tích đất bị thiếu là 230,3m². Do 2 bên có lỗi ngang nhau nên bị đơn phải thanh toán lại ½ giá trị thửa đất còn thiếu.

Buộc ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th phải thanh toán lại cho anh Phạm Văn H số tiền là 1.151.500.000đ (một tỷ một trăm năm mươi một triệu năm nghìn đồng) tiền đất thiếu diện tích. Và phải thanh toán 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn) là số tiền đo đạc, thẩm định. Tổng số tiền là 1.154.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi bốn triệu đồng).

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- **Về quan hệ tranh chấp:** Nguyên đơn anh Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu “Buộc vợ chồng ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký, cụ thể bàn giao diện tích thửa như thỏa thuận”. Đối tượng tranh chấp thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 3 địa chỉ thôn 2 xã Quảng Thái, huyện Quảng xương, tỉnh Thanh Hóa, diện tích thửa đất 720 m² (đất ở 200m² đất vườn 520m²). Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

- Về Tổ tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn T và bà Trần Thị Y tại phiên tòa và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; ông Lê Ngọc L có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS xét xử vắng mặt.

- **Về nội dung:**

+ **Về diện tích đất chuyển nhượng giữa bị đơn và nguyên đơn:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 3 địa chỉ xã Quảng Thái, huyện Quảng xương, tỉnh Thanh Hóa, diện tích thửa đất 720 m² (đất ở 200m² đất vườn 520m²) thời hạn sử dụng lâu dài. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số phát hành: G 344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 01/7/1995. Vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01172 QSDĐ, đứng tên ông Tô Văn Nh.

+ **Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và đơn khởi kiện bổ sung cũng như tại phiên tòa yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng vô hiệu buộc ông Nh và bà Th phải thanh toán lại số tiền tương ứng với diện tích đất bị thiếu:**

Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Văn Nh cùng bà Phạm Thị Th với ông Phạm Văn H vào ngày 05/04/2021 tại phòng công chứng T, tỉnh H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 720 m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01/7/1995.

Hình thức hợp đồng căn cứ theo Điều 116,119,502 BLDS. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản vào ngày 05/04/2021 tại phòng công chứng T, tỉnh H theo quy định của pháp luật về đất đai nên là hợp pháp.

Nội dung hợp đồng căn cứ các Điều 117,119, 501 BLDS Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật, giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục nên hoàn toàn phù pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất số 1891/Quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HNGD lập ngày 05/4/2021 tại văn phòng công chứng T, tỉnh H là phù hợp.

Sau khi thẩm định đo đạc thực trạng tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 3 địa chỉ xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa tổng diện tích còn có 489,7m² (trong đó 200m² đất ở và 289,7 m² đất vườn) như vậy yêu cầu bổ sung của người đại diện theo ủy quyền là tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất số 1891/Quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HNGD lập ngày 05/4/2021 tại văn phòng công chứng T, tỉnh H vô hiệu từng phần về diện tích thiếu là 230.3 m². Xét thấy một phần nội dung của hợp đồng này vô hiệu không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại theo Điều 130 của BLDS.

Chấp nhận yêu cầu bổ sung của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh B) vì yêu cầu bổ sung không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận là phù hợp.

Hậu quả của phân hợp đồng vô hiệu:

Lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Quảng xương thẩm định và đo đạc hiện trạng nhà ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th sử dụng quản lý diện tích là 489,7m² so với diện tích hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 720 m² theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số phát hành: G 344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 01/7/1995. Vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01172 QSDĐ như vậy diện tích bị thiếu là 230,3m².

Theo gia đình ông Nh và bà Th trình bày thì đất không có tranh chấp từ lâu ông bà cũng không có ở đó nên không biết thực tế là bao nhiêu mà chỉ biết bán

trên giấy tờ, mặc dù trước khi bán cũng có nói bên mua đến đo thực tế, có bao nhiêu thì bán bấy nhiêu, nhưng bên mua không cần đo đạc mà nói thiếu thì tự chịu theo văn bản đo đạc đồng thời chỉ hỗ trợ khi sang tên và yêu cầu thực hiện theo Sự thỏa thuận được thể hiện tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng công chứng T chứng nhận.

Theo ông Nh và bà Th thì đến năm 2005 không ở mà về ở con cái nơi khác nên cũng không biết rõ diện tích thửa đất là bao nhiêu mà chỉ bán trên sổ đỏ là diện tích là 720 m² với giá trị là 10.000.000đ/m² bằng tiền là 7.200.000.000đ. Theo thực trạng hiện tại sau khi thẩm định và đo đạc thì có nhà em trai ông Nh là anh Tô Văn T đang quản lý sử dụng tổng diện tích 691,2m² nhưng tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4; bản đồ địa chính xã Quảng Thái, Quảng Xương, theo giấy CNQSD đất số CP651267 cấp ngày 04/10/2018 đứng tên anh Tô Văn T có diện tích 383m² (kể cả bản đồ địa chính năm 1994). Anh T khai nguồn gốc đất là của ông Tô Văn Nh (là bố đẻ anh T) kể từ năm 1997, anh T ở trên khu đất này với ông Nh. Đến năm 2018 ông Nh làm thừa kế cho anh T và được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy CNQSD đất số CP651267 cấp ngày 04/10/2018 đứng tên anh T (thửa đất số 482, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã Quảng Thái) với diện tích 383 m² vào ngày 4/8/2018. Ông T đã xây nhà và bao quanh từ năm 2017, phần đất này không có biến động, không có ai cho tặng ai, việc nhà anh T hiện đang sử dụng và quản lý thừa diện tích là 308,2 m² đất, ông Nh và bà Th không có ý kiến hoặc yêu cầu gì. Như vậy diện tích chuyển nhượng bị thiếu là ông Nh và bà Th đã vi phạm nghĩa vụ “chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích”.

Nguyên đơn anh Phạm Văn H trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thủ tục bàn giao đất không có làm thủ tục giao đất hiện trạng mà khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm theo diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo anh H là do anh sơ suất chưa nhận bàn giao thửa đất và chưa đo đạc thửa đất nên nay thực tế đất bị thiếu như vậy anh H đã không thực hiện của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đủ diện tích” mới dẫn đến tranh chấp hiện nay nên hai bên có lỗi ngang nhau.

Như vậy HĐXX xét thấy rằng việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 05/4/2021 tại phòng công chứng T với diện tích đất 720 m² với giá trị là 10.000.000đ/m² bằng tiền là 7.200.000.000đ nay hiện trạng diện tích là 489,7m² so với diện tích hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 720 m² theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số phát hành: G 344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 01/7/1995. Vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01172 QSDĐ như vậy diện tích thiếu là 230,3m² thành tiền

là 2.303.000.000đ (hai tỷ ba trăm linh ba triệu đồng”. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên theo trình tự thủ tục hợp pháp và đã thực hiện xong nhưng thời điểm đó, các bên chưa phát hiện ra sự thiếu hụt về diện tích đất nên hợp đồng ký kết ngày 05/4/2021 là hợp đồng dân sự vô hiệu một phần do nhầm lẫn. Theo quy định của pháp luật thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận nhưng do hai bên có lỗi ngang nhau (50/50) nên buộc ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th phải thanh toán lại cho anh Phạm Văn H số tiền là 1.151.500.000đ (một tỷ một trăm năm mươi một triệu năm nghìn đồng) là phù hợp với quy định tại điều 131 BLDS.

Về việc trong đơn khởi kiện kiện anh H đo đạc diện tích thực trạng là 497m² so với diện tích Tòa án yêu cầu đo đạc lại là 489,7m² sai lệch 7,3 m² sai số là do đo đạc, bên nguyên đơn và bị đơn không có ý kiến gì thêm. Theo tổng diện tích trích đo bản đồ địa chính năm 2015 của UBND xã Quảng Thái, diện tích 2 thửa nói trên là 1180,9 m², thửa số 452 tờ bản đồ số 12 có tên ông Tô Văn Nh, địa chỉ thôn 2 xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Thực tế mà Công ty TNHH tư vấn xây dựng Xuân C đo vẽ diện tích ông Tô Văn T em ruột ông Tô Văn Nh hiện đang quảng lý sử dụng diện tích là 691,2 m² và diện tích của thửa đất nhà ông Nh là 489.7m² là vừa đủ và phù hợp với diện tích theo bản đồ địa chính 2015 của UBND xã đo đạc.

Từ các phân tích trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021 tại phòng công chứng T phần diện tích đất 489,7 m² với giá trị là 10.000.000đ/m² bằng tiền là 4.897.000.000.000đ (bốn tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu đồng) là phù hợp với thực tế. Tuyên bố phần chuyển nhượng đất diện tích bị thiếu là 230,3m² của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021 tại phòng công chứng T vô hiệu. Buộc ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th phải thanh toán lại cho anh Phạm Văn H số tiền là 1.151.500.000đ (một tỷ một trăm năm mươi một triệu năm nghìn đồng).

Anh Phạm Văn H được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh Phạm Văn H theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu bổ sung tại phiên tòa ngày 29/9/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/10/2022 về người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Hùng S trả lại cho người khởi kiện số tiền chênh lệch là 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng). Xét thấy yêu cầu bổ sung của người khởi kiện tại phiên tòa

và trong thời gian ngừng xét xử là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không được chấp nhận, dành quyền khởi kiện cho người khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, phần các đương sự không có yêu cầu tòa án không xem xét giải quyết. Nếu các đương sự cần giải quyết về quyền lợi của mình phát sinh mới thì dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Lệ phí thẩm định, đo đạc: Nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi 50/50 nên mỗi bên phải chịu một nửa. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên buộc ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th phải thanh toán lại 2.500.000đ cho nguyên đơn anh Phạm Văn H (nguyên đơn đã nộp đủ).

Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận đơn khởi kiện nên không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 244; Điều 271, 273 BLTTDS 2015. Điểm a, b khoản 1 Điều 24; điểm d khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 2 Điều 27 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.

***Áp dụng:** Điều 116; 117; 119; 130; 131; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự; Điều 100; 166 Luật đất đai.

*** Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn H với ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th ngày 05/4/2021 tại phòng công chứng T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 3 địa chỉ thôn 2 xã Quảng Thái, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa diện tích là 720 m² theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số phát hành: G 344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 01/7/1995, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01172 QSDĐ ký tại phòng công chứng T ngày 05/4/2021 giữa anh Phạm Văn H với ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th vô hiệu một phần do nhầm lẫn đối với diện tích đất bị thiếu là 230,3m².

Tiếp tục thực hiện phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn H với ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th ký ngày 05/4/2021 tại phòng công chứng T với diện tích đất thực trạng là 489,7 m² (trong đó đất ở 200 m²; đất vườn là 289,7 m²) với giá trị là 10.000.000đ/m² bằng tiền là 4.897.000.000.000đ (bốn tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu đồng) giữa ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th với ông Phạm Văn H. Cụ thể phía Đông giáp phần đất nhà ông Văn Thư S gồm 2 đoạn, dài 20,17 m; phía Tây giáp phần đất nhà ông Tô Văn T rộng 22.88m; Phía Nam giáp đường bê tông ra biển dài 24,84m; phía Bắc giáp phần đất nhà ông Văn Thư S dài 19,97m. Đất không có tài sản, công trình xây dựng trên đất.

Anh Phạm Văn H được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: G 344565 do UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 01/7/1995, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01172 QSDĐ cho anh Phạm Văn H theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th phải thanh toán lại cho anh Phạm Văn H số tiền là 1.151.500.000đ (một tỷ một trăm năm mươi một triệu năm nghìn đồng) tiền đất thiếu diện tích. Và phải thanh toán 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn) là số tiền đo đạc, thẩm định. Tổng số tiền là 1.154.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong nếu không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Hùng S trả lại cho người khởi kiện số tiền chênh lệch là 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng) vì vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, dành quyền khởi kiện cho người khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

*** Về án phí:**

Ông Tô Văn Nh và bà Phạm Thị Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

Anh Phạm Văn H là nguyên đơn được chấp nhận nên trả lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) cho anh H (do anh Phan Văn Kh nộp thay) đã nộp tạm ứng án

phí theo biên lai số AA/2021/0009247 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Xương, Thanh Hóa.

*** Về quyền kháng cáo:**

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có quyền kháng cáo bản án, quyết định của Tòa án về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình) có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án, quyết định của Tòa án về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Xương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Đại Long