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

Bản án số: 252/2023/DS-PT
Ngày 28-6-2023
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 21 và 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn N, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; địa chỉ: số E H, tổ D, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số D Đại lộ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền ngày 08/9/2022); có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1979; địa chỉ: số F P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm 1977; địa chỉ: số G đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 25/02/2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Văn S, là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: số G, tổ A, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1982; địa chỉ: số F đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hồ Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 24/01/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M trình bày:*

Ông Hồ Văn N là chủ sử dụng diện tích đất 1.807m^2, thuộc thửa đất số 2618, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CO898212, số vào sổ CS13031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/01/2019. Quyền sử dụng đất này có nguồn gốc do ông N nhận chuyển nhượng từ 03 chủ sử dụng đất đối với 03 thửa đất khác nhau và đã tiến hành hợp thửa, cụ thể:

1. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thanh L1 với diện tích đất 1.067,3m^2, thuộc thửa đất số 2586, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS449147; số vào sổ CH06821 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 01/7/2014.

2. Nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Hồng L với diện tích đất 85m^2 (trong tổng số 415,7m^2) thuộc thửa đất số 2587, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS449148, số vào sổ CH06822 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 01/7/2014.

3. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lý Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 với diện tích đất 705,7m^2 thuộc thửa đất số 2581, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH942679, số vào sổ CS10845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2017.

Để thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 85m^2 từ bà L sang cho ông N, các bên thỏa thuận: tiến hành hợp 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông L1 và bà L thành 01 thửa đất mới (số thửa mới 2614 với diện tích 1.483m^2) đứng tên chủ sử dụng là bà L, sau đó bà L sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông N với tổng diện tích đất là 1.152,3m^2 (bao gồm 1.067,3m^2 ông N nhận chuyển nhượng từ ông L1 cộng với 85m^2 ông N nhận chuyển nhượng từ bà L), khi đó, bà L sẽ sử dụng phần diện tích đất còn lại có diện tích 330,7m^2. Sau đó, ông N sẽ tiến hành hợp thửa đất diện tích 1.152,3m^2 với thửa đất 705,7m^2 (ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ bà Đ1, bà N1) thành 01 thửa mới có diện tích là 1.858m^2 đứng tên chủ sử dụng là ông N. Lý do ông N phải tiến hành việc hợp 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông L1 và bà L thành 01 thửa đất mới đứng tên chủ sử dụng bà L, sau đó mới chuyển nhượng cho ông N vì nếu chỉ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 85m^2 từ bà L sang cho ông N thì không đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm chuyển nhượng. Đồng thời, các bên thỏa thuận việc tiến hành các thủ tục hợp thửa nêu trên sẽ do bà L và ông Nguyễn Công Đ thực hiện. Lợi dụng việc được giao trực tiếp tiến hành các thủ tục trên, bà L và ông Đ đã cấu kết với nhau để chiếm đoạt của ông N quyền sử dụng đất diện tích 51m^2, cụ thể như sau:

Tổng diện tích đất mà ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ bà L, ông L1, bà Đ1 và bà N1 là 1.858m^2 nhưng khi hợp thành 01 thửa đất mới đứng tên chủ sử dụng là ông N thì tổng diện tích ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chỉ là 1.807m^2 (thiếu 51m^2) thuộc thửa đất số 2618, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO898212, số vào sổ CS13031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/01/2019.

Quyền sử dụng đất của bà L sau khi đã chuyển nhượng cho ông N sẽ chỉ còn lại diện tích là 330,7m^2 đất. Tuy nhiên, bà L đã gian dối để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 381,7m^2 (thừa 51m^2) thuộc thửa đất số 2616, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CO898211, số vào sổ CS13030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/01/2019 và nghiêm trọng hơn là vị trí đất mà bà L chiếm đoạt quyền sử dụng của ông N lại khác với vị trí đất mà bà L chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông N. Do vậy, ông Hồ Văn N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng L phải tiếp tục ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cho ông Hồ Văn N quyền sử dụng đất diện tích 51m^2, thuộc thửa đất số 2616, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số CO898211, số vào sổ CS13030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/01/2019 mang tên bà Nguyễn Thị Hồng L để điều chỉnh lại diện tích đất thực tế thuộc quyền sử dụng của bà L.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc nguyên đơn ông Hồ Văn N yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận vượt quá phần diện tích chuyển nhượng là 51m^2 x giá trị theo định giá của hội đồng định giá là 40.000.000đ/m^2 x 51m^2 = 2.040.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L do ông Nguyễn Doãn H đại diện trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Hồng L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 415,7m^2, thuộc thửa đất số 2587, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 01/7/2014. Phần đất này giáp với phần đất của ông Nguyễn Thanh L1 có diện tích 1.067,3m^2, thuộc thửa đất số 2586, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 01/7/2014.

Vào ngày 19/4/2018, ông Hồ Văn N thông qua môi giới đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất của ông L1 có diện tích 1.067m^2 và một phần diện tích đất của bà L với tổng số tiền 7.500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ký kết giữa hai bên. Để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L và ông L1 đã tiến hành hợp nhất phần đất của ông L1 có diện tích 1.067,3m^2, thuộc thửa đất số 2586, tờ bản đồ số 10-12 và phần đất của bà L có diện tích là 415,7m^2, thuộc thửa đất số 2587, tờ bản đồ số 10-12 thành tổng diện tích là 1.483m^2. Sau khi hợp thửa xong thì ông L1, ông N và bà L liên hệ với Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để làm thủ tục đo đạc, cắm mốc phần đất chuyển nhượng cho ông N có diện tích là 1.101,3m^2 này. Phần đất này bao gồm toàn bộ thửa đất của ông L1 với diện tích là 1.067,3m^2 và 01 phần diện tích thửa đất của bà L với diện tích là 34,3m^2.

Ngày 01/11/2018, ông N đã nhận Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý 292/2018 với người yêu cầu đo đạc là ông Hồ Văn N. Sau khi đo đạc và nhận bản vẽ xong thì ông N yêu cầu bà L ký hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản vẽ ngày 01/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T.

Ngày 30/11/2018, tại Văn phòng C1 Mới hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021108, quyển số 11/2018TP/CC – SCC/HĐGD với nội dung:*"Bằng hợp đồng này, bên A đồng ý chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trên cho bên B với diện tích 1.101,3m^2 đất CLN, số thửa cũ: 2614 (số thửa mới: 2617), số tờ bản đồ: 10 – 12 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 292-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/11/2018. Mục đích chuyển nhượng nhằm để hợp thửa liền kề"*. Cũng tại Điều 3 của Hợp đồng trên thì hai bên thỏa thuận: *"Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật"*. Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ thì chính ông N liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình và nộp các loại thuế theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông N còn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác để hợp thửa với phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà L. Đến ngày 03/01/2019, ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 1.807m^2, thuộc thửa số 2618, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương mang tên ông Hồ Văn N. Nay ông N khởi kiện buộc bà L phải tiếp tục ký hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 51m^2, thuộc thửa đất số 2616, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/01/2019 là không có căn cứ pháp luật vì:

- Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/04/2018 hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất của ông L1 là 1.067m^2 và phần đất của bà L.

- Hiện nay ông N đã nhận đủ phần đất 1.101,3m^2 này bao gồm toàn bộ phần đất của ông L1 là 1067,3m^2 và 01 phần đất của bà L là 34,3m^2.

- Khi xác định ranh đất để đo đạc thì chính ông N là người đứng ra chỉ rõ ranh đất để đo đạc theo thỏa thuận giữa các bên.

- Khi nhận Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 292-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/11/2018 mang tên ông Hồ Văn N thì ông N đã nhận và đồng ý không có thắc mắc hay khiếu nại gì về diện tích cũng như hình thể với cơ quan đo đạc và người chuyển nhượng là bà L.

- Khi hai bên đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 Mới theo đúng thỏa thuận, đúng diện tích, kích thước và dưới sự công chứng của Công chứng viên đối với phần đất diện tích 1.101,3m^2 /1.483m^2 đất CLN, số thửa cũ: 2614 (số thửa mới: 2617), số tờ bản đồ 10 – 12, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 292-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/11/2018 thì ông N hoàn toàn đồng ý, đọc lại, ký tên và lăn tay.

Như vậy, trước yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N đối với bà Nguyễn Thị Hồng L về yêu cầu tranh chấp 51m^2 và thu hồi sổ thì bà L hoàn toàn không đồng ý vì các lý do của ông N nêu hoàn toàn không đúng và không có căn cứ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan ông Nguyễn Công Đ trình bày:* Thống nhất ý kiến bị đơn, không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan ông Nguyễn Thanh L1 trình bày:* Thống nhất ý kiến bị đơn, không bổ sung gì thêm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Văn N được miễn án phí theo quy định.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Hồ Văn N phải nộp 4.596.048 đồng, ông N đã nộp đủ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/10/2022 người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Tại thời điểm các bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L cam kết chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng diện tích

đất là 85m^2 với giá chuyển nhượng là 6.500.000 đồng/m^2 (sáu triệu năm trăm ngàn đồng trên một mét vuông). Bà L đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C1, bà L đã lợi dụng sự tin tưởng của ông N để ký hợp đồng với diện tích chuyển nhượng thực tế là thiếu 51m^2 so với thỏa thuận ban đầu. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng diện tích đất là 34m^2, hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất, bị đơn đã nhận đủ tiền từ nguyên đơn. Tuy vậy, khi được hỏi về giá chuyển nhượng thì bị đơn lại xác định không biết giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Điều này hoàn toàn vô lý đối với chủ sử dụng đất khi thực hiện việc chuyển nhượng. Mặt khác, tại phiên tòa bị đơn xác định phần đất mà bị đơn chuyển nhượng cho ông N nằm ở vị trí "chữ L" theo hình thể đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn được cấp và theo số liệu về các cạnh được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn được cấp thì phần diện tích đất thuộc hình thể "chữ L" này có diện tích là 85m^2. Điều này là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày và các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Hồng L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông N giá trị bằng tiền của quyền sử dụng diện tích đất 51m^2 (theo giá của Hội đồng định giá đã định trong quá trình giải quyết tranh chấp) do bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng của ông N nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông N như cam kết là hoàn toàn có căn cứ. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, tuyên chấp chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Văn N đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông Nguyễn Hoàng M đại diện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tất cả đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn do ông Nguyễn Doãn H đại diện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Trịnh Văn S phát biểu quan điểm:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều

308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Luật sư và Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn do ông Nguyễn Hoàng M đại diện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Đ và ông Nguyễn Thanh L1 tất cả đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: nguyên đơn ông Hồ Văn N và bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.101,3m^2. Do nguyên đơn ông Hồ Văn N xác định bà L giao thiếu diện tích đất so với thỏa thuận khi chuyển nhượng nên khởi kiện yêu cầu bà L tiếp tục giao phần diện tích 51m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn bà L có trách nhiệm hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận vượt quá phần diện tích chuyển nhượng là 51m^2 bằng giá trị theo định giá của hội đồng định giá là 40.000.000đ/m^2 x 51m^2 = 2.040.000.000 đồng.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông N cho rằng ngày 11/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Hồng L với ông Hồ Văn N đã ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.067m^2 thuộc thửa đất số 2586, tờ bản đồ số 10-12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 449417 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 01/7/2014 cho ông Nguyễn Thanh L1 và 01 phần diện tích đất của bà L thuộc thửa đất số 2587, tờ bản đồ số 10-12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 449418 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 01/7/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng L với giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng. Xét thấy, theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2018 (bút lục 04) thì giữa các bên tham gia ký kết hợp đồng chỉ thỏa thuận cụ thể diện tích nhận chuyển nhượng của ông L1; đối với diện tích nhận chuyển nhượng của bà L thì các bên chỉ thỏa thuận *"một phần diện tích Nguyễn Thị Hồng L"* mà không xác định cụ thể diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là bao nhiêu? đồng thời cũng không tiến hành đo đạc thực tế, không cắm mốc xác định ranh giới đối với phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng của bà L trong tổng diện tích 415,7m^2 mà bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Để thực hiện thỏa thuận đặt cọc ngày 11/4/2018 buộc phải thực hiện thủ tục hợp nhất thửa đất của ông L1 vào thửa đất của bà L thì mới chuyển nhượng được cho ông N. Việc thỏa thuận nhập thửa này đã được sự thống nhất của ông N, bà L và ông L1. Thực hiện yêu cầu nhập thửa của bà L thì ngày 03/7/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã tiến hành khảo sát đo đạc thực tế và xác minh ranh giới khu đất của ông L1 và của bà L. Theo đó, diện tích đất của ông L1 là 1.067,3m^2 và ranh giới đất không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất của bà L là 415,7m^2 và ranh giới đất cũng không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của các bên không thay đổi so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 16/7/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã tiến hành trích lục bản đồ địa chính để hợp nhất diện tích hai thửa đất nêu trên thành 01 thửa với diện tích là 1.483m^2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, hợp thửa diện tích hai thửa đất số 2586 và số 2587 thì ngày 18/7/2018 bà L đã có đơn đề nghị hợp hai thửa đất nêu trên thành 01 thửa. Trên cơ sở đó, ngày 10/8/2018 bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 040180 với diện tích 1.483m^2, thuộc thửa đất số 2614, tờ bản đồ số 10-12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.3] Ngày 30/11/2018, tại Văn phòng Công chứng Thành phố C1, bà Nguyễn Thị Hồng L với ông Hồ Văn N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Theo nội dung của hợp đồng thể hiện: bà L là chủ quyền sử dụng đất có diện tích 1.483m^2 thuộc thửa đất số 2614, tờ bản đồ số 10-12 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 040180 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 đã đồng ý chuyển nhượng cho ông N với diện tích 1.101,3m^2 đất CLN, số thửa cũ 2614 (số mới 2617), số tờ bản đồ 10-12 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 292 2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/11/2018. Mục đích chuyển nhượng nhằm để hợp thửa liền kề. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2018 đã được lập thành văn bản, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực, đã tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục quy định tại các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014. Bản thân ông N hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tại phần bên nhận chuyển nhượng ông N đã đọc và tự ghi nội dung: *"Tôi đã đọc và đồng ý"* sau đó ký tên, ghi họ và tên. Như vậy, tại thời điểm ngày 30/11/2018 thì giữa ông N và bà L đã thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 1.101,3m^2 với vị trí tứ cận được xác định theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 292-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/11/2018 và tại thời điểm chuyển nhượng này

ông N cũng không có ý kiến gì đối với diện tích cũng như vị trí, tứ cận khu đất mình nhận chuyển nhượng.

[2.4] Xét chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là "Bảng hợp đồng dịch vụ mua bán - sang nhượng - ký gửi nhà đất" (bút lục số 05) có thể hiện nội dung: "*Hôm nay, ngày 20 tháng 04 năm 2018 bên B có đặt cọc cho bên A là 3.000.000.000 VNĐ (Ba tỷ đồng chẵn) để mua thửa đất có tổng diện tích 1.152,3m^2 (trong đó có 85m^2 của bà L) tờ bản đồ số 10-12, thửa đất số 2586 số phát hành 449147*" nhưng phía dưới của hợp đồng này chỉ có chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông Hồ Văn N, ông Nguyễn Công Đ và người làm chứng là bà Hà Thu C; không có sự tham gia và chữ ký của bà Nguyễn Thị Hồng L. Bị đơn bà L cũng không thừa nhận việc bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 85m^2 và theo bà L thì dòng chữ "*trong đó có 85m^2 của bà L*" là chữ viết của bà C viết. Ngoài chứng cứ này thì nguyên đơn cũng không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh việc có thỏa thuận với bà L về việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 85m^2. Do đó, không có cơ sở để xác định ngày 20/4/2018 bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 85m^2 là một phần trong diện tích đất 415,7m^2 của bà L.

[2.5] Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng L sau khi chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 1.101,3m^2 thì phần diện tích còn lại của bà L là 381,7m^2 và ngày 03/01/2019 bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số CO 898211 với diện tích 381,7m^2. Hiện nay, theo Mảnh trích lục địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện ngày 07/8/2019 nhằm phục vụ giải quyết tranh chấp sau khi đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất do bà L chỉ ranh là 381,7m^2 và toàn bộ diện tích đất tranh chấp 51m^2 đều thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 898211 của bà L. Như vậy, hiện nay bà L đang sử dụng đúng diện tích đất sau khi đã thực hiện chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.101,3m^2 cho ông N.

[2.6] Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.101,3m^2 của bà L thì ông N đã tiến hành hợp thửa với diện tích 705,7m^2 thuộc thửa số 2581, tờ bản đồ số 10-12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 123234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/9/2018 cho ông Hồ Văn N. Theo Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện để hợp thửa số 2617 và thửa số 2581 theo yêu cầu của ông Hồ Văn N thì diện tích đất của ông N là 1.807m^2. Trên có sở đó, ngày 03/01/2019 ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 898212 với diện tích đất là 1.807m^2. Hiện nay, theo Mảnh trích lục địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện ngày 07/8/2019 nhằm phục vụ

giải quyết tranh chấp sau khi đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất do ông N chỉ ranh chưa bao gồm phần đất tranh chấp là 1.850,3m^2. Như vậy, diện tích đất ông N sử dụng thực tế nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 43,3m^2.

[2.7] Mặt khác, ông N cho rằng bị đơn gian dối trong quá trình thực hiện tách hợp thửa để chuyển nhượng đất cho ông. Tuy nhiên, theo ông Nguyễn Công Đ xác định thì "*toàn bộ quá trình tách và hợp thửa đất để thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì ông N đều tham gia và đồng ý với các bản vẽ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Hồ Văn N tại Văn phòng Công chứng Thành phố C1 thì ông N đã xem xét lại toàn bộ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng sau đó mới ký tên*" nên việc ông N cho rằng bị bị đơn lừa dối ông khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.8] Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.101,3m^2 giữa bà L với ông N đã được thực hiện đúng quy định tại các Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích mình đã thỏa thuận chuyển nhượng. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với diện tích đất mình đã được cấp. Đồng thời, toàn bộ quá trình hợp thửa và tách thửa đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc thực tế và có xác định ranh mốc diện tích rõ ràng nhưng khi nhận những bản vẽ đo đạc này ông N cũng không có ý kiến gì đối với diện tích đất cũng như vị trí tứ cận khu đất được thể hiện trong bản vẽ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà L thì ông N cũng đồng ý nhận chuyển nhượng với diện tích là 1.101,3m^2 mà không phải là diện tích 1.152,3m^2 như ông đã trình bày. Do đó, việc ông N cho rằng phía bà L còn giao thiếu diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận là 51m^2 nên khởi kiện yêu cầu bà L tiếp tục giao diện tích đất còn thiếu bằng giá trị theo định giá của hội đồng định giá không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.9] Xét đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L hoàn trả cho nguyên đơn ông N số tiền 2.040.000.000 đồng là số tiền giá trị đất đã nhận theo giá trị của hội đồng định giá. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 7.500.000.000 đồng của ông N nhưng nhận làm nhiều lần và số tiền thanh toán là theo diện tích 1.101,3m^2 mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Ông N không cung cấp được tài liệu chứng cứ hoặc có văn bản nào thể hiện diện tích đất 85m^2 bà L nhận bao nhiêu tiền; phía nguyên

đơn cho rằng đã giao tiền chuyển nhượng cho bà L cả phần diện tích đất tranh chấp 51m^2 nên yêu cầu bà L thanh toán lại giá trị của diện tích đất này như giá Hội đồng định giá đã đưa ra. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên không có cơ sở để xác định giữa ông N và L có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 85m^2. Nguyên đơn ông N cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh mình đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà L đối với diện tích đất 85m^2 cụ thể với số tiền bao nhiêu và thanh toán vào ngày nào nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán giá trị của diện tích đất 51m^2 là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 166, 168 của Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn N.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với những nhận định trên nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Văn N được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền