

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 19/2022/DS – ST

Ngày: 26/4/2022

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Chinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Đức Thọ
2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Thy – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:

Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên

Ngày 26/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2021/TLST- DSST ngày 15/6/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1984 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 52B, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

2/ Bị đơn: Bà Lê Thị T1, sinh năm: 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T. H, xã L P, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị Q N, sinh năm: 2006 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã L Q, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật của chị N: Bà Lê Thị T1 (mẹ ruột).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 08/10/2020 ông Nguyễn Hoàng M là con trai ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 15.916m² với giá 850.000.000đ (*Tám trăm năm mươi triệu đồng*), tại Văn phòng công chứng D. Đất tọa lạc tại ấp C, xã L Q, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên vợ chồng bà Lê Thị T1. Trên đất nhận chuyển nhượng có mấy cây quýt, bưởi đã già, giếng khoan, 01 căn nhà tạm khoảng 12m². Trong giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện diện tích là 15.916m². Ông M đã giao cho bà T1 số tiền 700.000.000đ (*bảy trăm triệu đồng*). Hẹn sau 03 tháng ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền còn lại là 150.000.000đ (*một trăm năm mươi triệu đồng*) cho bà T1. Bà T1 chịu trách nhiệm sang tên sổ đỏ. Ngày 05/3/2021 ông M và bà T1 làm hợp chuyển nhượng QSDĐ cũng tại Văn phòng công chứng D. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*). Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng do cú nghĩ ký theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 nên ông M không biết diện tích đất chỉ còn lại 9.444,1m². Khi bà T1 giao sổ đỏ thì mới phát hiện diện tích không đúng như hợp đồng đặt cọc. Theo ông T diện tích hiện nay giảm là do bà T1 đã chuyển nhượng cho người khác. Nay ông T - đại diện theo ủy quyền của ông M yêu cầu bà T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) tương đương với phần diện tích đất 6.471,9 m² mà bà T1 không giao đủ.

Tại phiên hòa giải ngày ngày 04 tháng 4 năm 2022, ông T yêu cầu bà T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) tương đương với phần diện tích đất mà bà T1 không giao đủ. Hoặc nếu trả lại đất cho bà T1 thì bà T1 phải trả cho ông M số tiền 1.700.000.000đ (*một tỷ bảy trăm triệu đồng*). Tại phiên tòa ông T chỉ yêu cầu bà T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*).

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:

Ngày 08/10/2020, bà T1 ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hoàng M để chuyển nhượng thửa đất diện tích 15.916m² và tài sản trên đất với giá 850.000.000đ (*tám trăm năm mươi triệu đồng*). Đất tọa lạc tại ấp C, xã L Q, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, đã được cấp giấy chứng nhận sổ vào sổ cấp CH 01027, ngày 31/12/2014, do UBND huyện Lộc Ninh cấp đứng tên vợ chồng bà Lê Thị T1. Cuối năm 2014 ông H chồng bà T1 chết. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 ông M đã giao cho bà T1 số tiền 700.000.000đ (*bảy trăm triệu đồng*). Hẹn sau 03 tháng ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền còn lại là 150.000.000đ (*một trăm năm mươi triệu đồng*). Do ông H chết nên phải làm thủ tục thừa kế mới chuyển nhượng được. Năm 2021, sau khi làm thủ tục thừa kế cấp lại 02 sổ: sổ

DA 799041 số vào sổ CS 01437 ngày 01/3/2021 đứng tên bà T1 và số DA 799042 số vào sổ CS 01437 ngày 01/3/2021 đứng tên con là Phạm Thị Q N cùng diện tích 9.444,1m² (do cùng sở hữu chung). Khi nhận giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 01/3/2021 diện tích đất được cấp chỉ còn lại 9.444,1m² nên bà T1 có báo cho ông M biết. Do thay đổi diện tích đất nên ngày 05/3/2021 bà T1 ông M làm Văn bản thỏa thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc đã lập ngày 08/10/2020 sau đó làm hợp chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng D. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất là 9.444,1m², giá tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) là để giảm thuế. Diện tích giảm là do đo đạc chứ bà T1 không chuyển nhượng cho ai khác. Nay bà T1 không đồng ý yêu cầu của ông M buộc bà T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ tương đương với phần diện tích đất mà bà T1 không giao đủ vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/3/2021 ông M đồng ý ký với diện tích theo sổ mới.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Q N trình bày:

Chị N là con gái của bà T1, bà T1 có bán cho ông Nguyễn Hoàng M một mảnh đất vườn. Nay ông M khởi kiện thì chị N để cho bà T1 toàn quyền quyết định vì chị N còn nhỏ nên không biết gì.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn xét xử chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung:

Căn cứ các Điều 398, 401, 429, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M về việc buộc bà Lê Thị T1 hoàn trả lại số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) tương ứng với diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu là 6.471,9 m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M khởi kiện bà Lê Thị T1 yêu cầu bà T1 hoàn

lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) tương đương với phần diện tích đất mà bà T1 không giao đủ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nên xác định đây là vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là bà T1 có địa chỉ tại xã L P, huyện Lộc Ninh và thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã L Q, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T – đại diện theo ủy quyền của ông M yêu cầu bà T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*).

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M về việc yêu cầu bà Lê Thị T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) tương đương với phần diện tích đất mà bà T1 không giao đủ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 05/3/2021 giữa ông M và bà T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 08/10/2020 ông Nguyễn Hoàng M là con trai ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị T1 để chuyển nhượng thửa đất diện tích 15.916m² và tài sản trên đất với giá 850.000.000đ (*tám trăm năm mươi triệu đồng*). Đất tọa lạc tại ấp C, xã L Q, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận số vào sổ cấp CH 01027 ngày 31/12/2014 đứng tên vợ chồng bà Lê Thị T1. Ông M đã giao cho bà T1 số tiền 700.000.000đ (*bảy trăm triệu đồng*). Hẹn sau 03 tháng ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền còn lại là 150.000.000đ (*một trăm năm mươi triệu đồng*) cho bà T1. Đến ngày 05/3/2021 ông M và bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*). Theo ông M và ông T, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/3/2021 do cứ nghĩ ký theo nội dung hợp đồng đã đặt cọc ngày 08/10/2020 nên ông M không biết diện tích đất thay đổi, chỉ còn lại 9.444,1m² (là giảm 6.471,9m²). Đến khi bà T1 giao sổ đỏ thì mới phát hiện diện tích đất không đúng như hợp đồng đặt cọc. Theo ông T diện tích đất hiện nay giảm là do bà T1 đã chuyển nhượng cho người khác một phần.

Bà T1 thống nhất việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên vợ chồng bà T1 nên khi ông H (chồng bà T1) chết thì bà T1 phải làm thủ tục thừa kế đứng tên bà T1 mới thực hiện được việc chuyển nhượng. Năm 2021 bà T1 đã làm thủ tục thừa kế và cấp lại 02 sổ: số DA 799041 số vào sổ CS 01437 ngày 01/3/2021 đứng tên bà T1 và số DA 799042 số vào sổ CS 01437 ngày 01/3/2021 đứng tên con là Phạm Thị Q N, cùng diện tích 9.444,1m². Do thay đổi diện tích đất nên ngày 05/3/2021 bà T1 ông M làm Văn bản thỏa thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc đã lập ngày 08/10/2020, sau đó mới làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 9.444,1m², giá tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*). Diện tích đất giảm là do đo đạc chứ bà T1 không chuyển nhượng cho ai khác. Nay bà T1 không đồng ý yêu cầu của ông T.

Xét Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2021: Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2021, ông M thừa nhận chữ ký tại Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2021 được lập tại Văn phòng công chứng D là chữ ký của ông M. Ông M cho rằng do đã ký hợp đồng chuyển nhượng rồi nên ký hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 nhưng bà T1 không thừa nhận. Do đó ý kiến của ông M là không có căn cứ. Như vậy, tại thời điểm ký Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2021 thì hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 không còn giá trị.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/3/2021: Trong hợp đồng, diện tích đất chuyển nhượng là 9.444,1m² theo GCNQSDĐ số vào sổ CS 01437 ngày 01/3/2021 mang tên bà Lê Thị T1 cùng sử dụng với chị Phạm Thị Q N, không phải diện tích 15.916m² như hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng D, các bên ký vào hợp đồng và đã được công chứng chứng thực. Theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được lập thành văn bản theo quy định và phải được công chứng hoặc chứng thực, nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/3/2021 giữa bà T1 ông M có giá trị pháp lý. Ông M là người có năng lực hành vi dân sự nên chịu trách nhiệm về hợp đồng đã ký kết. Sau khi ký hợp đồng, ông M đã giao tiền cho bà T1 và ông T, ông M giữ 01 bản hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi nhận giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó, ông M, ông T cho rằng không biết diện tích đất giảm đến khi nhận giấy chứng nhận QSDĐ mới biết là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án ông T cho rằng diện tích thiếu là do bà T1 đã chuyển nhượng một phần cho người khác. Căn cứ Công văn phúc đáp số 57/CNVPĐKĐĐ ngày 07/4/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh xác định: Thửa đất số 10 tọa lạc tại ấp C, xã L Q, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, đất cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu do UBND huyện Lộc Ninh cấp đứng tên bà Thị C. Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp H00244, ngày 16/5/2006 diện tích 15.916m². Đến năm 2014 thì bà Thị C chuyển nhượng cho bà T1 ông H và được cấp giấy chứng nhận số vào sổ cấp CH 01027 ngày 31/12/2014 diện tích 15.916m² đứng tên vợ chồng bà Lê Thị T1. Tại thời điểm này vì chuyển nhượng nguyên thừa nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh trích lục theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00244 ngày 16/5/2006. Đến năm 2021, bà T1 đăng ký đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất nói trên, do phát hiện giữa giấy Chứng nhận QSDĐ số CH 01027 ngày 31/12/2014 có sự sai khác biệt số liệu, hình thể và diện tích theo hiện trạng sử dụng. Tại thời điểm này chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đồng thời đo đạc toàn bộ lại diện tích cho bà T1. Kết quả đo đạc số liệu diện tích đất còn lại 9.444,1m² diện tích giảm 6.471,9m² theo giấy chứng nhận số vào sổ cấp CH 01027 ngày 31/12/2014. Do chủ sử dụng đất lần đầu chưa xác định chính xác ranh giới nên bị sai sót số liệu đo đạc.

Như vậy, diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà T1 có sự biến động không phải do bà T1 chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay ông M đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với quy định pháp luật, bà T1 đã bàn giao đất cho ông M và không có tranh chấp.

Từ sự phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M về việc yêu cầu bà Lê Thị T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) tương đương với phần diện tích đất 6.471,9m² mà bà T1 không giao đủ.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 thì “*nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận*”. Như vậy, ông M phải chịu án phí theo quy định pháp luật là 5% giá trị tài sản yêu cầu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 398, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M về việc yêu cầu bà Lê Thị T1 hoàn lại cho ông M số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) tương đương với phần diện tích đất 6.471,9m² mà bà T1 không giao đủ.

2/ Về án phí:

Ông Nguyễn Hoàng M phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đ (*mười lăm triệu đồng*) được khấu trừ vào số tiền 8.737.000 đ (*tám triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc Ninh theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 019768 ngày 15 tháng 6 năm 2021. Sau khi khấu

trừ, ông M còn phải nộp 6.263.000đ (sáu triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn đồng). Bà T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Kiều Chinh