

Bản án số: 18/2025/DS-ST

Ngày: 29/4/2025

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 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đồng Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đinh Văn Thông

2. Bà Nguyễn Thị Kim Phương

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Phi Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kiều D - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. Nơi cư trú: số H, tổ B, khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (ông R vắng mặt, bà H có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1988. Địa chỉ: khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền lập ngày 04/5/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Quỳnh H1, sinh năm 1969 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1975. Nơi cư trú: Đường B, tổ A, khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Trụ sở: Quốc lộ A, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường S: ông Phan Thành P, sinh năm 1974 – công chức tư pháp, hộ tịch. Địa chỉ: Tổ B, khu phố A, phường X (nay là khu phố G, phường X), thành phố L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày

28/4/2025). Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Bùi Quang V, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ B, khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 10 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Vào ngày 28/10/2019, nguyên đơn có thỏa thuận bán cho bị đơn ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T diện tích đất 150m² (ngang 05m, dài 30m), trong đó có 100m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Các bên có lập hợp đồng đặt cọc và bị đơn có đặt cọc số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng ngay trong ngày 28/10/2019.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía bị đơn có nhờ người tới đo đất và sau khi đo thì diện tích đất thực tế là 167,4m² nhưng các bên thỏa thuận không tăng giá tiền chuyển nhượng. Đến ngày 10/10/2020, nguyên đơn tới UBND phường S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận ban đầu với phía bị đơn ông H1, bà T. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, do quá tin tưởng vào ông H1, bà T nên nguyên đơn không đọc lại hợp đồng mà ký tên vào. Một thời gian sau, nguyên đơn phát hiện ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường S, diện tích là 167,4m² và mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị. Như vậy, diện tích đất và mục đích sử dụng đất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, được UBND phường S chứng thực ngày 10/01/2020, số chứng thực 10, quyển số 01/2020/TP/CC-SC/HĐGD không đúng với thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2019.

Theo nguyên đơn, quá trình làm giấy tờ ông H1 và bà T đã có hành vi gian dối, không trung thực, làm giấy tờ không đúng với thỏa thuận ban đầu, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/10/2022, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Bùi Quỳnh H1, sinh năm 1969 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1975 phải trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Đây là chi phí để chuyển đổi mục đích sử dụng đất của 67,4m² từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị đối với một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 18) phường S do ông H1 và bà T đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 27 tháng 01 năm 2023, Tòa án nhận được đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 27/12/2022 của nguyên đơn, theo đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết: Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10 quyển 01/2020 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường S chứng thực ngày 10/01/2020, cụ thể là huỷ phần diện tích 67,4m² đất ở tại đô thị (thửa số 113, tờ bản đồ số 18, tại phường S) tăng thêm so với

thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất (về việc đặt cọc tiền mua bán đất) đề ngày 28/10/2019. Buộc ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T phải trả lại phần diện tích 67,4 m² đất ở tại đô thị cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Huỳnh . Theo nguyên đơn, sau khi Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn sẽ giao đủ cho bị đơn 100m² đất thổ cư (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và bàn giao 50m² đất nông nghiệp trên thực tế và viết giấy tay cho bị đơn, giá chuyển nhượng vẫn như ban đầu, không thay đổi. Ngoài yêu cầu hủy một phần hợp đồng và lấy lại 67,4m² đất thổ cư, nguyên đơn không còn bất kỳ yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 27/12/2022. Theo nguyên đơn, căn cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật là biên bản hòa giải ngày 10/12/2021 của Ủy ban nhân dân phường S, bởi lẽ nếu ông Bùi Quỳnh H1 không sai, không gian dối trong việc làm giấy tờ thì sẽ không đồng ý trả thêm cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T thống nhất trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: Vào ngày 28/10/2019, bị đơn có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H diện tích đất 150m² (ngang 05m, dài 30m), trong đó có 100m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Các bên có lập hợp đồng đặt cọc và bị đơn có đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng vào ngày 28/10/2019.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bị đơn có nhờ người tới đo đất và sau khi đo thì diện tích đất thực tế là 167,4m², các bên thống nhất giá bán cũ với diện tích mới là 167,4m². Khi chuyển nhượng, các bên thống nhất chi phí chuyển nhượng mỗi bên chịu một nửa nhưng do diện tích đất tăng lên so với thỏa thuận ban đầu nên hai bên thỏa thuận toàn bộ chi phí làm thủ tục tách thửa, sang tên do bị đơn chịu (khoảng 10 triệu đồng). Tuy nhiên, khi làm thủ tục tách thửa thì bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố L cho biết phải chuyển nhượng toàn bộ đất thổ cư nếu không thì hợp đồng mà các bên đã ký kết không thể thực hiện được (do không đủ điều kiện tách thửa). Bị đơn và ông Bùi Quang V có tới thỏa thuận với nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý nên các bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/01/2020 tại Ủy ban nhân dân phường S.

Theo bị đơn, không có việc nguyên đơn không biết trước nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho họ số tiền 300.000.000đồng tiền chi phí chuyển mục đích sử dụng đất của 67,4m² đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư tại vị trí thửa đất số 2, tờ bản đồ số 18, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, bị đơn không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2022, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng), trường hợp nguyên đơn không đồng ý với số tiền này, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nguyên đơn có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bị đơn có bản tự khai xác định không đồng ý với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn, với lý do: các bên đã thỏa thuận lại với nhau trước khi ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân phường S, nguyên đơn là người biết đọc, biết viết.

Tại văn bản số 132/UBND-TP ngày 08/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường S trình bày:

Vào lúc 08 giờ 10 phút, ngày 10 tháng 01 năm 2020, Ủy ban nhân dân phường S lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bên nguyên đơn và bị đơn; trình tự thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc tách thửa đối với thửa đất, (theo quy định tại Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đ, quy định về diện tích tối thiểu được tách đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) giấy tờ tùy thân của các chủ thể tham gia giao dịch và giấy chứng nhận QSDĐ ...; theo đó Công chức Tư pháp hộ tịch đã tiến hành soạn thảo hợp đồng theo đề nghị của các bên, các bên đã kiểm tra lại thông tin và các bên ký tên/điểm chỉ vào hợp đồng tại UBND phường và đại diện UBND phường đã chứng thực. Sau đó phía bên nguyên đơn đã nộp đơn đến UBND phường đề nghị hoà giải tranh chấp đất đai, tuy nhiên các bên không thể đàm phán, thương lượng vụ việc. Từ vụ tranh chấp nêu trên UBND phường có ý kiến như sau:

Đối chiếu với quy định về đất đai, trình tự, thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất thì thửa đất tranh chấp điều kiện phải đảm bảo 100% diện tích đất được tách phải là đất ở tại đô thị; vì theo thỏa thuận diện tích mà bên chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng là $5m \times 30m = 150m^2$ (trong đó có $100m^2$ là đất ở để bên nhận chuyển nhượng được cấp phép xây dựng, phần còn lại $50m^2$ là đất nông nghiệp theo lời trình bày của bên nguyên đơn thể hiện). Tuy nhiên theo quy định thì diện tích tách phải toàn bộ $167,4m^2$ (ODT) là toàn bộ đất ở được tách ra; như vậy không theo như thỏa thuận ban đầu mà các bên thống nhất.

Bên nguyên đơn cho biết toàn bộ quá trình liên hệ làm hồ sơ tách thửa do phía bị đơn thực hiện và đã tự ý tách toàn bộ đất ở là $167,4m^2$ mà không có ý kiến của bên nguyên đơn, bên nguyên đơn cũng tin tưởng và giao toàn bộ hồ sơ cho bên bị đơn đi thực hiện thủ tục. Xét nội dung và bản chất của vụ kiện, UBND phường là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện nêu trên; trường hợp theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn xuất phát từ bản chất vụ việc do các bên đã không lường trước, do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Người làm chứng, ông Bùi Quang V trình bày: ông là người trực tiếp đi làm hồ sơ tách thửa, sang tên đổi với phần đất mà ông H1 mua của ông R vào năm 2019. Theo thỏa thuận ban đầu, các bên chuyển nhượng diện tích $150m^2$, trong đó có $100m^2$ đất thổ cư với giá 700.000.000đồng. Sau khi đo đất, diện tích thực tế là $167,4m^2$. Hai bên thống nhất ông R không tăng tiền, còn ông H1 chỉ trả hết tất cả các chi phí sang tên, tách thửa (khoảng 12.000.000đồng). Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ tách thửa thì bộ phận một cửa của thành phố không chấp nhận vì khi tách thửa phải đủ 100% thổ cư. Sau khi về, có thống nhất lại với ông R, bà H và ông H1 thì hai bên

thống nhất chuyển nhượng toàn bộ đất thổ cư. Từ tình hình là bên ông R muốn bán nên không có ý kiến gì. Sau đó các bên ra ký hợp đồng tại UBND phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Ông V cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Toàn bộ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và Tòa án thu thập đã được công khai theo đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tuy nhiên, chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H với ông Bùi Quỳnh H1, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường S, số chứng thực 10, quyển 01/2020 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/01/2020, cụ thể là hủy phần diện tích 67,4m² đất ở tại đô thị (thuộc một phần thửa số 113, tờ bản đồ số 18, tại phường S) tăng thêm so với thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất (về việc đặt cọc tiền mua bán đất) đề ngày 28/10/2019. Buộc ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T phải trả lại phần diện tích 67,4 m² đất ở tại đô thị cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Huỳnh .

- Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí và các khoản chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H có đơn khởi kiện bị đơn ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T, yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/01/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Quỳnh H1 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 18, phường S, số chứng thực: số 10 quyển 01/2020 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường S chứng thực ngày 10/01/2020, cụ thể là hủy phần diện tích 67,4m² đất ở tại đô thị tăng thêm so với thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất đề ngày 28/10/2019. Buộc ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T phải trả

lại phần diện tích 67,4m² đất ở tại đô thị cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Huỳnh . Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xác định là tranh chấp dân sự, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1.2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H có đơn khởi kiện bị đơn ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T, yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10 quyền 01/2020 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường S chứng thực ngày 10/01/2020, cụ thể là hủy phần diện tích 67,4m² đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa số 113, tờ bản đồ số 18, tại phường S, tăng thêm so với thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất (về việc đặt cọc tiền mua bán đất) đề ngày 28/10/2019.

Diện tích 167,4m² đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 18, phường S, trước đây là một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 228247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H vào ngày 26/4/2016 với tổng diện tích 4082,4m² trong đó đất ở tại nông thôn là 300m² và đất trồng cây hàng năm khác là 3782,4m².

Ngày 28/10/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 150m² (ngang 05m, dài 30m), trong đó có 100m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Các bên có lập hợp đồng đặt cọc và bị đơn có đặt cọc số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Đến ngày 10/01/2020, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích là 167,4m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng được UBND phường S chứng thực ngày 10/01/2020, số chứng thực 10, quyền số 01/2020/TP/CC-SC/HĐGD. Trên cơ sở hợp đồng được chứng thực hợp pháp, bị đơn ông Bùi Quỳnh H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 897251 ngày 10/02/2020, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07132, đối với diện tích 167,4m² đất ở tại đô thị.

[2.2] Theo nguyên đơn, hợp đồng được ký kết ngày 10/01/2020 không phù hợp với nội dung thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất về việc đặt cọc tiền mua bán đất mà các bên đã ký kết ngày 28/10/2019, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2020 có chứng thực của UBND phường S, không vi phạm

pháp luật về mặt hình thức và nội dung, các bên cam đoan việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và đe dọa, có đầy đủ chữ ký và dấu vân tay của bên bán ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H và bên mua ông Bùi Quỳnh H1. Sau khi ký kết hợp đồng, bên mua là ông Bùi Quỳnh H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/2020. Ủy ban nhân dân phường S là cơ quan đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng giữa các bên, xác định trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và công chức tư pháp – hộ tịch soạn thảo hợp đồng theo đề nghị của các bên, các bên đã kiểm tra lại thông tin và các bên ký tên/điểm chỉ vào hợp đồng tại UBND phường và đại diện UBND phường đã chứng thực.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng vì tin tưởng bị đơn nên đã không đọc lại nội dung hợp đồng, mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 10/12/2021 của Ủy ban nhân dân phường S, bị đơn ông Bùi Quỳnh H1 đồng ý trả thêm cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, điều này thể hiện bị đơn đã thừa nhận mình sai khi làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 10/12/2021 của Ủy ban nhân dân phường S có nội dung:

“Theo nội dung đơn của ông R và bà H là đồng chủ sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, khu phố S, diện tích 4082,4m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn (nay là đất ở đô thị). Theo thỏa thuận ban đầu, ông R và bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông Bùi Quỳnh H1 và bà Vũ Thị T với diện tích ngang 5m, dài 30m = 150m² đất, trong đó có 100m² đất thổ cư với giá thỏa thuận là 700.000.000đồng. Ông Bùi Quỳnh H1 liên hệ tách thửa theo như nội dung thỏa thuận ban đầu không thể thực hiện các thủ tục tách thửa cho nên các bên thống nhất với nhau tách toàn bộ đất thổ cư, mọi chi phí liên quan bên mua chịu (không lập biên bản thỏa thuận).

Nay ông R và bà H đề nghị ông H1 thanh toán thêm cho mình ba trăm triệu đồng, là khoản tiền trả thêm cho bên bán đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 67,4m² đất thổ cư và 17,4m² đất tăng thêm theo thỏa thuận ban đầu.

Ý kiến của ông Bùi Quỳnh H1: đồng ý trả thêm cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Huỳnh 1 (Một trăm triệu đồng) là giá trị tăng thêm cho việc mua thêm 67,4m² đất thổ cư và 17,4m² đất diện tích tăng thêm theo thỏa thuận, đó là khoản tiền mà trước đây từ 50m² đất nông nghiệp bắt buộc phải chuyển mục đích sử dụng đất”

Như vậy, theo như nội dung biên bản hòa giải trên, có căn cứ để xác định, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường S vào ngày 10/01/2020, các bên đương sự đã có sự thỏa thuận với nhau về việc thay đổi nội dung hợp đồng cho phù hợp với quy định của pháp luật về điều kiện tách thửa, tuy nhiên sau đó các bên không thống nhất được với nhau về số tiền mà bên nhận chuyển nhượng phải trả thêm cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do tăng diện tích chuyển nhượng và mục đích sử dụng đất) nên các bên mới xảy ra tranh chấp và nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn có dấu hiệu lừa dối khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy

ban nhân dân phường S ngày 10/01/2020, nên yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 67,4m² đất thổ cư tăng thêm so với thỏa thuận ngày 29/10/2019 là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Bị đơn cho rằng trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND phường S, các bên đã có sự thỏa thuận lại với nhau về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thổ cư, lời khai này phù hợp với nội dung biên bản hòa giải của UBND phường S ngày 10/12/2021, lời khai của người làm chứng nên có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích trên thấy rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/01/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Quỳnh H1 đối với diện tích 167,4m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 18, phường S, số chứng thực 10, quyển 01/2020 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường S chứng thực ngày 10/01/2020 không vi phạm pháp luật về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bản thân bị lừa dối nên không có căn cứ để chấp nhận việc hủy một phần hợp đồng trên theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp các khoản chi phí tố tụng tổng cộng là 4.600.000 (Bốn triệu sáu trăm nghìn) đồng, bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chôn ghép bản đồ và chi phí định giá tài sản. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, 229, Điều 235, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 116, 117, 119; các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đối với bị đơn ông Bùi Quỳnh H1, bà Vũ Thị T.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 4.600.000 (Bốn triệu sáu trăm nghìn) đồng. Ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ.

3. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị H số tiền 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006114 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày được Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tp. Long Khánh;
- Chi cục THADS TPLK;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đồng Thị Hương