TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 232/2021/DS-PT
Ngày: 29/12/2021
V/v "Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Chung
Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 241/2021/TLPT- DS ngày 05/11/2021 về việc "Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2021/QĐ-PT ngày 01/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2021/QĐ-PT ngày 20/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Long Đ, sinh năm 1975 và bà Trần Thị Lệ Q, sinh năm 1981; địa chỉ: Số nhà X đường N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số nhà Z đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1971; địa chỉ: Số nhà A đường TH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Ngọc L, sinh năm 1971; địa chỉ: Số nhà A đường TH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Ngọc H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số S đường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q và bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q có bán cho bà Nguyễn Thị Thu H 04 lô đất rẫy bao gồm cả đất và tài sản trên đất với giá là 9.240.000.000 đồng, tất cả các tài sản đều tọa lạc tại huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do các tài sản trên đất chưa được công nhận cập nhật trên 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên 02 bên thỏa thuận ngoài việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng thì hai bên lập thêm hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay. Việc thanh toán tiền hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán nhiều lần như sau:

- Ngày 19/7/2020 bà H thanh toán cho bên ông Đ, bà Q 100.000.000 đồng để thống nhất việc mua bán.

- Ngày 21/7/2020 bà H thanh toán tiếp cho ông Đ, bà Q 5.500.000.000 đồng gọi là tiền đặt cọc. Tổng cộng là 5.600.000.000 đồng.

Sau khi nhận 5.600.000.000 đồng số tiền bà H đã đặt cọc thì hai bên thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và làm thủ tục sang tên toàn bộ 04 quyền sử dụng đất cho bà H.

Trong thời gian 03 ngày, kể từ khi ông Đ bà Q chuyển đầy đủ 04 quyền sử dụng đất sang tên cho bà H thì bà H có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền còn lại là 3.640.000.000 đồng cho ông Đ bà Q. Tuy nhiên, trên thực tế sau khi ông Đ bà Q nhận tổng cộng 5.600.000.000 đồng thì hai bên đã thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng K, sau đó đã làm thủ tục sang tên toàn bộ 04 quyền sử dụng đất cho bà H.

Ngày 11/08/2020 ông Đ bà Q đã bàn giao 04 quyền sử dụng cho bà H, khi nhận bìa bà H đã ký xác nhận việc này. Theo cam kết thì lẽ ra chậm nhất đến hết ngày 14/8/2020 bà H phải thanh toán đủ số tiền còn lại là 3.640.000.000 đồng nhưng ngày 12/5/2020 bà H chỉ mới thanh toán thêm 1.000.000.000 đồng và ngày 17/8/2020 bà H thanh toán thêm 1.520.000.000 đồng, như vậy, bà H còn thiếu 1.120.000.000 đồng. Việc lập hợp đồng mua bán đất rẫy trồng cây ăn trái ngày 21/7/2020 dựa trên phần diện tích được ghi trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ khi mua các bên không tiến hành đo đạc thực tế. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện nay ông Đ bà Q đã bàn giao đất cho bà H. Nay vợ chồng ông Đ bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị

Lệ Q số tiền còn chưa thanh toán là 1.120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật cho đến khi vụ việc được giải quyết xong.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Ngày 19/07/2020 bà H và ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q đã thỏa thuận và thống nhất việc mua bán, sang nhượng quyền sử dụng đất rẫy với nội dung cụ thể như sau: Vợ chồng ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q thống nhất bán cho vợ chồng bà H diện tích là 13,2ha đất rẫy đã trồng cây ăn trái, kèm theo các quyết định cấp quyền sử dụng đất như sau:

- Quyền sử dụng đất số CE 465298 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/11/2016 tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 33, diện tích 29.790 m^2, tọa lạc tại xã Q1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất số CE 465257 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/11/2016 tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 33, diện tích 70.610 m^2, tọa lạc tại xã Q1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất số CI 769101 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/7/2017 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 06, diện tích 16.320 m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất số CH 594951 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/04/2017 tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 06, diện tích 16.060 m^2, tọa lạc tại xã Q1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Giá mua bán hai bên thống nhất: 700.000.000đ/ha (13,2ha x 700.000.000đ/ha = 9.240.000.000 đồng), giá bán đã bao gồm các chi phí liên quan đến việc sang tên quyền sử dụng đất như: Lệ phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân, sang tên trước bạ và toàn bộ hệ thống điện 3Fa, ông nước ngầm, hệ thống tưới và các tài sản khác gắn liền trên đất.

Phương thức thanh toán: Ngày 19/07/2020 bà H đã thanh toán cho ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q khoản tiền là 100.000.000 đồng để thống nhất việc mua bán. Ngày 21/7/2020 bà H thanh toán tiếp cho ông Đ, bà Q số tiền 5.500.000.000 đồng được gọi là tiền cọc. Sau khi ông Đ và bà Q nhận đủ số tiền trên thì ông Đ bà Q có trách nhiệm phải thực hiện lập hợp đồng mua bán qua công chứng và làm thủ tục sang tên cho bà H. Trong thời gian 03 ngày khi ông Đ bà Q chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà H thì bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 3.640.000.000 đồng.

Khi bàn giao đất thì hai bên thỏa thuận bằng miệng là ông Đ sẽ bàn giao ranh giới của 04 lô đất cho bà H. Trong quá trình thực hiện, bà H có yêu cầu ông Đ kiểm tra lại diện tích đất cho đúng với diện tích đất như đã thỏa thuận, ông Đ có mời đại diện của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C đến để đo đạc lại, sau đó cung cấp số liệu qua Zalo cho bà H là 11,6 ha. Như vậy, diện tích thực tế không đúng diện tích như ông Đ, bà Q đã cam kết tại hợp đồng mua bán ngày 21/7/2020

là thiếu 1,6 ha. Căn cứ vào hợp đồng mua bán các bên thỏa thuận là 700.000.000đ/ha nên sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất bà H đã thanh toán tiếp số tiền 2.520.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền mua rẫy mà bà H đã thanh toán là 8.120.000.000 đồng (11,6ha x 700.000.000đ/ha = 8.120.000.000 đồng). Bà H đã thực hiện đúng theo cam kết và nghĩa vụ thanh toán với diện tích 11,6 ha mà ông Đ bà Q đã bán. Việc ông Đ bà Q yêu cầu bà thực hiện nghĩa vụ trả tiếp số tiền 1.120.000.000 đồng thì bà H có ý kiến như sau: Bà được biết diện tích đất mà ông Đ, bà Q bán cho bà là do ông bà nhận chuyển nhượng từ người khác và đã sử dụng trong nhiều năm, do đó bà H yêu cầu ông Đ, bà Q tiếp tục bàn giao diện tích còn thiếu 1,6 ha để bảo đảm đúng và đủ diện tích 13,2 ha theo hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký kết thì bà H sẽ thanh toán tiếp số tiền 1.120.000.000 đồng còn lại.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc L trình bày:* Ông đồng ý với ý kiến của vợ ông là bà Nguyễn Thị Thu H và yêu cầu ông Đ bà Q tiếp tục bàn giao diện tích còn thiếu 1,6 ha để bảo đảm đúng và đủ diện tích 13,2 ha mà hai bên đã ký kết hợp đồng mua bán thì vợ chồng ông sẽ thanh toán tiếp số tiền 1.120.000.000 đồng còn lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 162, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 274, Điều 275, khoản 1 Điều 278, Điều 280, Điều 440 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q số tiền 560.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q về số tiền 560.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 13.500.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q phải chịu 13.500.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền

27.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q được nhận lại số tiền 13.500.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 26.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q phải chịu 26.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 22.800.000 đồng mà ông Đ bà Q đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012915 ngày 23/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho bà, tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn khẳng định là đề nghị không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/10/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn.

Ngày 21/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1045/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, nội dung kháng nghị: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, đồng thời giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và cũng giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị số 1045/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/10/2021.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H là có cơ sở, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ nên

chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét về nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thì thấy:

Tại Hợp đồng mua bán đất rẫy trồng cây ăn trái ngày 21/7/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng K thể hiện ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q (Bên A) thống nhất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H (Bên B) với tổng diện tích đất rẫy trồng cây ăn trái là 132.780m^2, với giá 9.240.000.000 đồng. Ngày 01/7/2020 bà H thanh toán cho ông Đ, bà Q số tiền 100.000.000 đồng, ngày 21/7/2020 bà H thanh toán tiếp cho ông Đ, bà Q 5.500.000.000 đồng; sau khi nhận đủ tiền ông Đ, bà Q có trách nhiệm thực hiện lập hợp đồng mua bán và làm thủ tục sang tên toàn bộ 04 quyền sử dụng đất với diện tích 132.780m^2 cho bà H. Thực tế sau khi ông Đ, bà Q nhận tổng cộng 5.600.000.000 đồng thì hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng K và đã làm thủ tục sang tên toàn bộ 04 quyền sử dụng đất cho bà H. Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều không có tranh chấp về chấm dứt hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H trình bày theo yêu cầu của bà H thì ông Đ, bà Q đã tiến hành thuê người đo đạc lại đất và ông Đ gửi kết quả đo đạc cho bà H bằng tin nhắn qua mạng xã hội Zalo với tổng diện tích của 04 thửa đất là 116.894,5m^2, trong đó: Thửa đất số 107 diện tích 31.945,4m^2; thửa đất số 109 có diện tích 54.606,8m^2; thửa đất số 33 diện tích 15.114,1m^2; thửa đất số 34 diện tích 15.228,2m^2. Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng trong cả 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích đất đo đạc thực tế là không đúng và thiếu 15.885,5m^2 (gần 1,6ha) đất theo thỏa thuận, cam kết

trong hợp đồng, vì thiếu đất nên bà H không thanh toán số tiền còn lại 1.120.000.000 đồng cho ông Đ bà Q.

Phía ông Đ, bà Q cho rằng diện tích đất được chuyển nhượng giữa các bên là thỏa thuận theo diện tích đất được ghi trong 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà H giao chưa đủ tiền và còn thiếu 1.120.000.000 đồng nên đã khởi kiện bà H và yêu cầu bà H thanh toán tiếp số tiền này. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn còn khai có ông Kiều Viết V cùng góp tiền mua đất rẫy với bà H và trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông V cùng với hai người khác đã tiến hành đo đạc đất, khi đó có ông Lưu Quốc H1 đang làm rẫy gần đó nhìn thấy nhưng không có chứng cứ và không được phía bị đơn thừa nhận.

Bà H thì cho rằng diện tích đất được chuyển nhượng giữa các bên là diện tích đất như đã thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng theo diện tích thực tế là 13,2ha (132.780m^2), không phải diện tích đất được ghi trong 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000đ/ha, ông Đ bà Q chuyển nhượng thiếu diện tích 1,6ha đất so với thỏa thuận, cam kết ban đầu giữa các bên là tương đương số tiền 1.120.000.000 đồng nên bà H chỉ thanh toán số tiền 8.120.000.000 đồng tương đương 11,6ha. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H có yêu cầu ông Đ bà Q tiếp tục bàn giao 1,6ha đất còn thiếu để đảm bảo đủ đất rẫy mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng mua bán đất rẫy trồng cây ăn trái và hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ bà Q giao đủ đất thì bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.120.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ bà Q có đơn yêu cầu tiếp tục đo đạc 04 thửa đất nêu trên, căn cứ kết quả đo vẽ kỹ thuật ngày 05/4/2021 của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S chi nhánh Đắk Lắk và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì tổng diện tích đất của 04 thửa như sau: Thửa đất số 107 diện tích 29.790,8m^2; thửa đất số 109 diện tích 57.447,7m^2; thửa đất số 33 diện tích 15.117,4m^2; thửa đất số 34 diện tích 15.150,6m^2. Như vậy, cả 04 thửa đất có tổng diện tích là 117.506,5m^2, diện tích đất đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 15.273,5m^2, cụ thể thiếu tại các thửa đất số 33, 34 và 109.

Như vậy, có cơ sở xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H cũng như khi giao đất là ông Đ bà Q chưa tiến hành đo đạc, xác định ranh giới cụ thể của các thửa đất nên ông Đ bà Q không biết được tổng diện tích cụ thể, dẫn đến diện tích đất thực tế bà H nhận chuyển nhượng bị thiếu so với 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rất lớn. Tại Hợp đồng mua bán đất rẫy trồng cây ăn trái ngày 21/7/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/7/2020 có công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K đã thể hiện rõ ý chí của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ, bà Q là chuyển nhượng

cho bà H với tổng diện tích đất 132.780m^2 theo 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ghi rõ tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do ông Đ bà Q đã cung cấp thông tin không đúng với diện tích thực tế cho bà H tại các thửa đất số 33,34 và 109 có diện tích nhỏ hơn so với diện tích đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm mục 1.1 khoản 1 Điều 6 của hợp đồng, có ghi "Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật" nên việc chuyển nhượng thiếu diện tích đất là do lỗi của ông Đ, bà Q. Vì các thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Đ bà Q đã được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo đúng diện tích đã được ghi trong hợp đồng nên bà H tin tưởng, do đó bà H không có lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng thiếu diện tích đất nêu trên.

Về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng và nghĩa vụ phải thanh toán: Toàn bộ giá trị của hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đất 132.780m^2 là 9.240.000.000 đồng gần tương đương 700.000.000đ/ha, nhưng diện tích thực tế khi đo đạc là 117.506,5m^2, thiếu 15.273,5m^2. Như vậy, bà H đã thanh toán cho ông Đ bà Q 8.120.000.000 đồng tương đương 11,6ha là diện tích thực tế phù hợp với nội dung của hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, mà có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Đ, bà Q phải chịu toàn bộ tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cụ thể: Nguyên đơn ông Đ bà Q phải chịu 27.000.000 đồng, ông bà đã chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bác toàn bộ đơn khởi kiện nên nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: 36.000.000đ + 3% x (1.120.000.000đ – 800.000.000đ) = 45.600.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q nên ông Đ bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Do chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 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 án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1045/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 119/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q phải chịu 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q đã chi phí xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q phải chịu 45.600.000 đồng (bốn mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 22.800.000 đồng (hai mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng) mà ông Đ, bà Q đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012915 ngày 23/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông Nguyễn Long Đ và bà Trần Thị Lệ Q còn phải nộp số tiền 22.800.000 đồng (hai mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng).

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) mà ông Đ, bà Q đã nộp (ông Đặng T nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0004668 ngày 14/10/2021 và theo biên lai thu số AA/2021/0004667 ngày 14/10/2021 tại Chi cục

thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông Nguyễn Long Đ, bà Trần Thị Lệ Q đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, bà H được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà bà H đã nộp (ông Phan Ngọc L nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0004617 ngày 11/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr