

Bản án số: 54/2026DS-PT

Ngày: 08/4/2026

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc,
Hợp đồng chuyển nhượng QSD dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị An và ông Hoàng Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Thu Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy, Kiểm sát viên.

Ngày 08/4/2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2025/DS-PT ngày 12/11/2025 về việc kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 238/2025/QĐ-PT ngày 26/12/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái B; sinh năm: 1977; uỷ quyền cho bà Lương Thị H; sinh năm: 1982; cùng địa chỉ: tổ dân phố Đ, phường L, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Bị đơn: Bà Lý Thị B1; sinh năm: 1969; địa chỉ: thôn Đ, xã C, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị H; sinh năm: 1982; địa chỉ: tổ dân phố Đ, phường L, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Ông Ngô Đình T; sinh năm: 1967; bà Lưu Thị T1; sinh năm: 1972; nơi thường trú: thôn B, xã C, tỉnh Thái Nguyên; địa chỉ hiện nay: thôn B, xã M, tỉnh Hưng Yên; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Công D; sinh năm: 1984; nơi cư trú: xóm B, xã Y, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

2. Bà Dương Thị H1; sinh năm: 1973; nơi cư trú: thôn B, xã C, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Tất L; sinh năm: 1957; nơi cư trú: thôn B, xã C, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

3. Ông Lưu Văn K; sinh năm: 1985; nơi cư trú: thôn B, xã C, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

4. Bà Trần Thị T2; sinh năm: 1993; nơi làm việc: Đảng ủy xã C, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

5. Bà Vũ Thị D1; sinh năm: 1974; nơi cư trú: thôn B, xã C, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H trình bày:

Ngày 28/02/2022, ông Nguyễn Thái B và bà Lý Thị B1 lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn B, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (nay là xã C, tỉnh Thái Nguyên), gồm 03 thửa đất liền kề nhau, gồm: Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, diện tích 20.732,8m² (sau đây gọi tắt là thửa đất số 5); thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 8474,9m² (sau đây gọi tắt là thửa đất số 25); thửa đất số 3, tờ bản đồ số 23, diện tích 5125,9m² (sau đây gọi tắt là thửa đất số 3), tổng diện tích 03 thửa đất là 34.333,6 m², UBND huyện C, tỉnh Bắc Kạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 624329 ngày 29/12/2013, số BU 624328 ngày 29/12/2013 và số BU 810292 ngày 31/12/2013, đều mang tên người sử dụng đất là Hộ ông Ngô Đình T và bà Lưu Thị T1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất và tài sản gắn liền với đất là 2.400.000.000 đồng. Nguồn gốc các thửa đất thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng nêu trên, bà B1 nhận chuyển nhượng từ ông T, bà T1, không có tranh chấp, hiện trạng đất đảm bảo đúng, đủ diện tích như trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 28/02/2022, bà Lý Thị B1 đã nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng; mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ông B và bà B1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 3, 5, 25 và đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết; thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 28/02/2022; bồi thường và hoàn trả tiền cọc gấp 3 lần trong trường hợp không đạt được mục đích đặt cọc. Ngày 28/3/2022, tại Ủy ban nhân dân xã Q, ông B giao nốt cho bà B1 số tiền 2.100.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022, xác định tổng số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng bằng với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi giao tiền, bà B1 đưa cho ông B hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đã có sẵn chữ ký của ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 và giao cho ông Bình bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 3, 5, 25.

Ngày 28/3/2022, hai bên ra thực địa để giao nhận đất, tuy nhiên khi ra thực địa thì không có máy móc đo đạc. Ông B đề nghị việc giao nhận đất bằng máy móc, bà B1 hẹn ông B ngày khác để bàn giao chính xác diện tích đất mua bán. Tuy nhiên, sau đó bà B1 không sắp xếp đo đạc bàn giao đất cho ông B. Ông B đã nhờ người lên thực địa để kiểm tra đất, thì một số hộ có đất giáp ranh cho rằng, một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Lưu Văn C, bà Dương Thị H1 và ông Lưu Văn K. Lý do, chủ đất cũ là ông T, bà T1 và các hộ giáp ranh đã có thỏa thuận cho các hộ giáp ranh sử dụng một phần diện tích đất nằm trong các thửa đất số 3, 5, 25.

Khi ông T, bà T1 chuyển nhượng đất cho bà B1, đã nói rõ với bà B1 về nội dung này, bà B1 và các hộ giáp ranh đã xác định cụ thể ranh giới đất và bàn giao đất trên thực tế. Kết quả xem xét thẩm định, xác định diện tích đất thực tế thiếu 5078,8m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông B yêu cầu Tòa án: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Nguyễn Thái B và bà Lý Thị B1; Buộc bà Lý Thị B1 phải hoàn trả số tiền 355.328.000 đồng tương ứng với 5078,8m² diện tích đất không chuyển nhượng được; Buộc bà Lý Thị B1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 225.000.000 đồng do không khai thác sử dụng được giá trị của đất từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi xét xử.

Bị đơn Lý Thị B1 trình bày:

Thửa đất số 3, 5, 25 bà B1 nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1. Vị trí các thửa đất không xác định được cụ thể, mốc giới được xác định bằng cây trồng đã được vạch sơn đỏ ở thời điểm chuyển nhượng, nhưng không được mô tả tại văn bản thỏa thuận nào. Bà B1, ông T, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng và bàn giao đất theo thực tế, không tiến hành đo đạc, nên bà B1 không xác định được chính xác diện tích đất bà B1 nhận chuyển nhượng của ông T, bà T1. Giá chuyển nhượng giữa ông T, bà T1 với bà B1 là 1.080.000.000 đồng bao gồm cả đất và tài sản trên đất gồm nhà và cây cối. Thực tế ban đầu hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, sau đó ông T, bà T1 đã giảm cho bà B1 70.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà T1, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa được công chứng, chứng thực chưa sang tên cho bà B1.

Đầu năm 2022, qua giới thiệu, ông Nguyễn Thái B liên hệ với bà Lý Thị B1 để hỏi mua 03 thửa đất như ông B trình bày. Ông B đã cùng với người giới thiệu tự đi xem và biết về thực trạng các thửa đất. Vị trí các thửa đất bà B1 chuyển nhượng cho ông B được xác định theo hiện trạng thực tế, không xác định theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng các thửa đất khi nhận chuyển nhượng của ông T bà T1 được phát quang và quét sơn đỏ trên các cây ở ranh giới đất.

Ngày 28/02/2022, ông B và bà B1 ký hợp đồng đặt cọc 300.000.000 để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 3, 5, 25, bà B1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Ngày 28/3/2022, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Q, ông B giao nốt cho bà B1 số tiền 2.100.000.000 đồng. Bà B1 đã giao cho ông B hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sẵn chữ ký của ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 và bản gốc các GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 3, 5, 25.

Khoảng ngày 29/3/2022, ông B liên hệ bà B1 ra thực địa xác định mốc giới đất. Tại thực địa, ông B yêu cầu đo đạc bằng máy móc, bà B1 không đồng ý, chỉ bàn giao đất theo phương thức mô tả “chỉ tay” các mốc ranh giới thực tế của khu đất chứ không có trách nhiệm đo đạc bằng máy móc theo yêu cầu của ông B. Do không thống nhất được phương thức giao đất, nên các bên không thực hiện thêm nội dung nào khác. Khoảng 01 năm sau, ông B liên hệ với bà B1 yêu cầu phải đo đất lại vì ông B đã tự đo lại đất và thấy đất bị thiếu. Bà B1 xác định việc mua bán đã xong, không còn trách nhiệm gì với ông B.

Bà B1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái B, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 với bà Lý Thị B1 đối với các thửa đất số 3, số 5, số B có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Nguyễn Thái B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 trình bày:

Thửa đất số 3, số E, số B, UBND huyện C, tỉnh Bắc Kạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1. Ngày 31/12/2021, ông T, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên cho bà B1, có lập thành văn bản nhưng ông T bà T1 không còn lưu giữ. Giá chuyển nhượng 03 thửa đất là 1.000.000.000 đồng và 150.000.000 đồng tiền cây trên đất. Do đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T, bà T1 đã giảm cho bà B1 70.000.000 đồng, số tiền thực tế chuyển nhượng là 1.080.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng cho bà B1 theo thực tế, không theo GCNQSDĐ. Các bên đã cùng nhau phát rõ ranh giới, đánh dấu son đỏ vào các mốc để phân biệt rõ ràng. Do hiện nay hiện trạng khu đất đã thay đổi nhiều so với thời điểm ông T bà T1 quản lý sử dụng, nên ông T bà T1 không còn xác định được ranh giới khu đất của ông T bà T1 với các hộ giáp ranh nữa.

Ông T, bà T1 không biết nội dung liên quan đến việc bà B1 bán khu đất mua của ông T, bà T1 cho ông B. Chỉ nhớ có một lần ông T, bà T1 được cán bộ địa chính xã Q gọi lên ký giấy tờ, nhưng không nhớ nội dung văn bản ký, chỉ nghe nói là ký để đảm bảo cho người mua đất của bà B1 yên tâm nên ông T bà T1 phối hợp ký, thực tế ông T, bà T1 và ông B không có giao dịch gì với nhau. Ông T bà T1 xác định không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án, không có yêu cầu độc lập. Đối với yêu cầu của bà B1 về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà T1 và ông B, ông T bà T1 nhất trí với yêu cầu này, xác định không có ý kiến gì đối với việc mua

bán chuyển nhượng với bà B1 nữa, bà B1 có toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với diện tích đất ông T, bà T1 đã chuyển nhượng cho bà B1. Diện tích đất chuyển nhượng là diện tích đất thực tế, không phải diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng Dương Thị H1 trình bày:

Bà H1 là trưởng thôn B, xã Q. Khi ông T, bà T1 chuyển nhượng khu đất cho bà B1 có mời bà H1 kiểm tra thực địa khu đất mua bán. Tại buổi kiểm tra hôm đó có bà H1, bà B1, ông T, bà T1, các hộ có đất giáp ranh gồm ông K, ông L, ông C. Mọi người cùng đi vòng quanh khu đất để xác định ranh giới đất, quá trình đó ông T, bà T1 nói một số diện tích đất giáp ranh là của ông C, ông K và phần đã hiến cho nghĩa địa thôn thực chất là của ông T và bà T1 nhưng những phần đất này đã sử dụng ổn định, nên ông bà không có ý kiến gì và xác định không nằm trong phần đất bán cho bà B1. Giữa phần đất của các hộ gia đình với phần đất ông T, bà T1 bán cho bà B1 có phân định ranh giới rõ ràng. Tại buổi này bà B1 mang máy đo và nói thiếu 3.000m² so với thực tế, ông T, bà T1 bán đất theo diện tích thực tế chứ không theo bìa đồ. Bà H1 nghe nói ông T bà T1 có trừ tiền cho bà B1 đối với diện tích bị thiếu. Sau này ông B có mời bà H1 tham gia đo đạc thực địa thêm lần nữa, không có bà B1 và ông T, bà T1 tham gia, hôm đó cũng có người giáp ranh là ông K, ông C và ông L. Tuy nhiên, đến thực địa ông B triển khai kiểm tra theo hướng xác định cắm mốc các điểm tọa độ trong bìa đồ trên thực địa và đã xem xét sang cả phần đất của những người này nên họ đã bỏ về. Bà H1 thấy ông B nói là bà B1 bán đất cho ông B theo diện tích trên bìa đồ chứ không phải theo thực tế sử dụng.

Người làm chứng Nguyễn Tấn L trình bày:

Hiện trạng đất như ghi nhận tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã được hộ ông T, bà T1 và các hộ gia đình giáp ranh thống nhất ranh giới sử dụng ổn định, lâu dài, giữa ông T, bà T1 và các hộ gia đình giáp ranh không có tranh chấp trong quá trình sử dụng.

Người làm chứng Lưu Văn K trình bày:

Hiện trạng đất như ghi nhận tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã được hộ ông T, bà T1 và các hộ gia đình giáp ranh thống nhất ranh giới sử dụng ổn định, lâu dài, giữa ông T, bà T1 và các hộ gia đình giáp ranh không có tranh chấp trong quá trình sử dụng. Đây cũng chính là hiện trạng mà ông T, bà T1, bà B1 và các hộ giáp ranh đã cùng nhau đi dẫn đạc, thống nhất tại thời điểm ông T, bà T1 chuyển nhượng các thửa đất nói trên cho bà B1. Ngoài ra ông K xác nhận và làm rõ thêm quá trình canh tác sử dụng phần đất phía trên đỉnh nhà ông K giáp ranh với nhà ông Đ, không giáp với phần đất nhà ông T, bà T1.

Người làm chứng Vũ Thị D1 trình bày:

Bà D1 là vợ của ông Nguyễn Quang Đ, xác định vợ chồng bà D1 là người đang sử dụng đất thực tế và có quyền sử dụng đất đối với 2427,8m² hiện đang được xác định là nằm trong thửa đất số 5 tờ bản đồ số 9 đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1. Vợ chồng bà D1 đã sử dụng đất ổn định, lâu dài,

không có tranh chấp với ai nhưng không biết lý do gì hiện bản đồ lại thể hiện diện tích đất 2427,8m² đất nói trên lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T bà T1. Việc ông T bà T1 có quyền sử dụng đối với 2427,8m² đất nói trên là không đúng. Bà D1 không biết cụ thể việc ông T bà T1 bán đất cho bà B1 nhưng bà D1 xác định diện tích 2427,8m² đất nói trên không nằm trong diện tích đất ông T, bà T1 bán cho bà B1.

Người làm chứng Trần Thị T2 trình bày:

Trước đây chị T2 công tác tại ủy ban nhân dân xã Q, có được bà Lý Thị B1 nhờ soạn thảo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 hợp đồng có nội dung bà B1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Ngô Đình T và bà Lưu Thị T1, 01 hợp đồng giữa ông T bà T1 với ông Nguyễn Thái B. Các nội dung thông tin trong hợp đồng do bà B1 cung cấp và chị T2 soạn thảo giúp bà B1 với tư cách cá nhân, không phải thực hiện công vụ. Do các bên không đề nghị việc công chứng, chứng thực các hợp đồng hay thực hiện thủ tục tại ủy ban xã. Hợp đồng của ông B và ông T bà T1 có sai họ của ông B nên các bên đề nghị xác nhận việc sửa lại thông tin chính xác.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định:

Đối chiếu thông số tọa độ các điểm mốc giới hạn hiện trạng khu đất với ranh giới trên bản đồ địa chính cũng như GCNQSDĐ, thấy khu đất được xem xét thẩm định thuộc các thửa đất số 3, tờ bản đồ số 23, thửa số 25, tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, đều đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Đình T và bà Lưu Thị T1.

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 8474,9m², đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 624328; thửa đất số 3, tờ bản đồ số 23, diện tích 5125,9m², đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 810292; thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, diện tích 15.654,0m², thiếu 5078,8m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 624329, trong đó có 1484,7m² do hộ ông Nguyễn Tất L quản lý sử dụng, 1166,3m² do UBND xã quản lý phần đất làm nghĩa trang của thôn và 2427,8m² do hộ ông Nguyễn Quang Đ quản lý sử dụng thực tế.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thái Nguyên đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thái B về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Nguyễn Thái B và bà Lý Thị B1; Buộc bà Lý Thị B1 phải hoàn trả số tiền 355.328.000 (Ba trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn) đồng là số tiền tương ứng với 5078,8m² diện tích đất không chuyển nhượng được; Buộc bà Lý Thị B1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng đối với thiệt hại do không khai thác sử dụng được giá trị của đất từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến thời điểm xét xử.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn Lý Thị B1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 và bà Lý Thị B1 đối với các thửa đất số 3 tờ bản đồ số 23, thửa đất số 5 và 25 tờ bản đồ số 9 xã Q và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị B1 và ông Nguyễn Thái B đối với các thửa đất nói trên là có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Nguyễn Thái B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 3 tờ bản đồ số 23, thửa đất số 5 và 25 tờ bản đồ số 9 xã Q tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn Nguyễn Thái B phải chịu 8.300.000 (Tám triệu ba trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bị đơn Lý Thị B1 phải chịu 8.300.000 (Tám triệu ba trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bị đơn Lý Thị B1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Nguyễn Thái B số tiền 8.300.000 (Tám triệu ba trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/10/2025, bà Lương Thị H là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thái Nguyên.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Nguyễn Thái B với bà Lý Thị B1; buộc bà B1 phải hoàn trả 355.328.000 đồng tương ứng với diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do không khai thác, sử dụng đất là 255.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; bị đơn xác định không kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng, tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1, giữa ông Nguyễn Thái B với bà Lý Thị B1, bản chất là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông T, bà T1 với ông B theo diện tích hiện trạng, yêu cầu bà B1 phải hoàn trả số tiền tương ứng với diện tích đất thiếu so với bìa đỏ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất giữa ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1, bà Lý Thị B1 với ông Nguyễn Thái B theo diện tích đất thực tế;

Buộc bà Lý Thị B1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Thái B diện tích đất thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 355.328.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông T, bà T1.

Về nội dung:

[3] Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, diện tích 20.732,8m²; thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 8.474,9m²; thửa đất số 3, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.125,9m², UBND huyện C, tỉnh Bắc Kạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H2 ông Ngô Đình T và bà Lưu Thị T1. Ngày 31/12/2021, ông T, bà T1 thoả thuận chuyển nhượng 03 thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lý Thị B1 với giá 1.150.000.000 đồng. Sau khi bà B1 đo đạc thấy diện tích đất nhận chuyển nhượng thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T, bà T1 đã giảm 70.000.000 đồng cho bà B1, giá chuyển nhượng thực tế giữa ông T, bà T1 với bà B1 đối với 03 thửa đất là 1.080.000.000 đồng.

[4] Ngày 28/02/2022, bà B1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, nội dung: bà Lý Thị B1 nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 3, 5, 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 cho ông Nguyễn Thái B với giá 2.400.000.000 đồng. Ngày 28/3/2022, tại Ủy ban nhân dân xã Q, ông B giao nốt cho bà B1 số tiền 2.100.000.000 đồng, hai bên ký tiếp hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022, xác định tổng số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng bằng với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận.

[5] Mục đích bà B1 với ông B ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 và ngày 28/3/2022 nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 cho ông Nguyễn Thái B. Ngày 28/02/2022, tại UBND xã Q, ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 và ông Nguyễn Thái B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3, 5, 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1. Ông T, bà T1 xác định đã chuyển nhượng 03 thửa đất cho bà B1 theo diện tích đất thực tế, đã nhận đủ tiền và không có ý kiến gì khác. Như vậy, việc giao kết hợp đồng đã thực hiện xong.

Ông B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T, bà T1 nhất trí chuyển nhượng theo diện tích thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất các bên đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận, không vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng:

Theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà B1 với ông B lập ngày 28/02/2022 và ngày 28/3/2022, thì 03 thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có tổng diện tích là 34.334 m² bằng với tổng diện tích các thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai của ông T, bà T1, bà Dương Thị H1 là trưởng thôn B và các chủ sử dụng đất liền kề đều xác định khi nhận chuyển nhượng 03 thửa đất, bà B1 có đo bằng máy và thấy thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T, bà T1 đã bớt số tiền theo thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu cho bà B1 là 70.000.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, bà B1 cũng thừa nhận nội dung này. Tuy nhiên, bà B1 cho rằng thỏa thuận nhận chuyển nhượng 03 thửa đất với ông T, bà T1 theo hiện trạng sau đó thỏa thuận chuyển nhượng tiếp cho ông B cũng theo hiện trạng, không theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không đưa ra được tài liệu để chứng minh.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng, diện tích đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng với bà B1 là diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 2.400.000.000 đồng, phù hợp với nội dung trong Hợp đồng đặt cọc với bà B1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà T1, nên có căn cứ chấp nhận.

Kết quả xem xét thẩm định xác định diện tích đất thực tế tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9 thiếu 5078,8m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bà B1 hoàn trả số tiền tương ứng với diện tích đất thiếu. Cụ thể, tổng diện tích 34.334 m², các bên thỏa thuận giá 2.4000.000.000 đồng, giá 01 m² là 69.901 đồng x 5078,8 m² = 355.328.000 đồng, cần buộc bà B1 hoàn trả cho ông B.

[7] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, nguyên đơn cho rằng không được sử dụng đất từ khi thỏa thuận chuyển nhượng cho đến ngày xét xử sơ thẩm, nhưng thực tế nguyên đơn đã nhận, sử dụng đất và không đưa ra được căn cứ chứng minh thiệt hại thực tế xảy ra, nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thái Nguyên.

Về án phí:

[8] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí.

[9] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng:

[10] Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 8.300.000 đồng cần buộc bị đơn bà Lý Thị B1 hoàn trả cho nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thái Nguyên như sau:

Căn cứ Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 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 Thái B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Lý Thị B1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Ngô Đình T, bà Lưu Thị T1 với ông Nguyễn Thái B lập ngày 28/3/2022 đối với các thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, diện tích 15.654,0m²; (sơ đồ kèm theo là các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 21, 11, 12, 13, 14, 1); thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 8.474,9m² (sơ đồ kèm theo là các điểm: 5, 6, 7, 8, 9, 21, 5); thửa đất số 3, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.125,9m² (sơ đồ kèm theo là các điểm: 9, 10, 11, 21, 9) UBND huyện C, tỉnh Bắc Kạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 624329 ngày 29/12/2013, số BU 624328 ngày 29/12/2013 và số BU 810292 ngày 31/12/2013 mang tên người sử dụng đất là Hộ ông Ngô Đình T và bà Lưu Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Thái B có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

1.2. Buộc bà Lý Thị B1 hoàn trả ông Nguyễn Thái B số tiền tương ứng với diện tích đất còn thiếu 5078,8m² tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9 là 355.328.000 (Ba trăm năm mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn) đồng.

1.3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải

trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B yêu cầu bị đơn bà Lý Thị B1 bồi thường thiệt hại số tiền 255.000.000 đồng do chậm được sử dụng các thửa đất nhận chuyển nhượng.

2. Về án phí phúc thẩm: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Lương Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001421 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

3. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thái B phải chịu 12.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 11.240.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001752 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên) còn phải nộp tiếp 1.510.000 đồng;

Bị đơn bà Lý Thị B1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001823 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên) và 17.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách Nhà nước.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Lý Thị B1 phải chịu chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm 8.300.000 đồng hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thái B.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 6 - Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Quý Sửu

