

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÀU BÀNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2022/DS-ST  
Ngày: 27-9-2022  
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Hòa;

Ông Nguyễn Văn Độ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Vui – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lương Văn M, sinh năm 1948; nơi cư trú: 207, đường A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971; nơi cư trú: Ấp A, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 10 năm 2021), có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Lê Văn T, sinh năm 1990; nơi cư trú: 165, đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1993; nơi cư trú: Lô C, đường L, phường H, thành phố T, Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 4 năm 2022), vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951; nơi cư trú: 207, đường A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 12 năm 2021, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Văn S trình bày:

Ông Lương Văn M và bà Nguyễn Thị L là vợ chồng.

Ngày 30 tháng 7 năm 2001, ông Lương Văn M được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00250 QSDĐ/383 đối với diện tích là 29859m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Phần diện tích này có nguồn gốc do ông M tự khai hoang. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M quản lý, sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp với ai.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018, do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn, ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích là 10958,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương cho ông Lê Văn T tại Văn phòng công chứng M.

Hai bên thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng là 17.000.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã thanh toán cho ông M số tiền là 15.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng, ông T không đồng ý thanh toán. Bởi vì, phần diện tích ông T nhận chuyển nhượng có 1011m<sup>2</sup> là đất hành lang an toàn đường bộ nên ông T yêu cầu phải trừ đi số tiền chuyển nhượng tương ứng với diện tích 1011m<sup>2</sup>.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần diện tích ông M chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T. Hiện nay, ông T có chuyển nhượng, giao dịch quyền sử dụng đất với ai thì ông M không biết.

Khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc để cung cấp các văn bản cần thiết cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M phát hiện phần diện tích thực tế chuyển nhượng cho ông T là 12201m<sup>2</sup>, nhiều hơn 1242,7m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do có sự chênh lệch diện tích do trước đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không qua đo đạc thực tế. Khi phát hiện phần diện tích tăng thêm, ông M không có ý kiến gì và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đo đạc thực tế là 12201m<sup>2</sup> thuộc thửa 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương cho ông T.

Tại đơn khởi kiện, ông M yêu cầu ông T thanh toán số tiền 1.011.000.000 (một tỷ không trăm mười một triệu) đồng đối với phần diện tích 1011m<sup>2</sup> là đất hành lang an toàn được bộ nằm trong phần diện tích đất đã ký hợp đồng nhận

chuyển nhượng thửa số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Trường hợp ông T không thanh toán số tiền 1.011.000.000 đồng thì ông M yêu cầu ông T trả lại phần đất hành lang an toàn đường bộ là 1011m<sup>2</sup> thửa số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Phần đất này hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, ai đang quản lý sử dụng thì ông M không biết.

Đồng thời, ông M yêu cầu ông T thanh toán số tiền 695.100.000 đồng đối với phần diện tích tăng thêm là 231,7m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng thuộc diện tích đất hành lang an toàn đường bộ thửa số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương.

Tại đơn khởi kiện bổ sung, ông Lương Văn M yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu ông Lê Văn T thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng, tính theo lãi suất Ngân hàng, tạm tính là 6%/năm tính từ tháng 5 năm 2018 đến tháng 5 năm 2022, cụ thể:

Tiền lãi: 2.000.000.000 đồng x 6%/năm x 04 năm = 480.000.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu phải thanh toán là 2.000.000.000 đồng + 480.000.000 đồng = 2.480.000.000 đồng.

2. Yêu cầu ông Lê Văn T phải thanh toán tiếp 1011m<sup>2</sup> chênh lệch đất hàng lang lộ giới thực tế ông T đã nhận: 1011m<sup>2</sup> x 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá thời điểm) = 2.022.000.000 đồng.

3. Yêu cầu ông Lê Văn T tiếp tục thanh toán phần diện tích đất chênh lệch là 231,7m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp thực tế ông T đã nhận) tương ứng số tiền là 231,7m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 695.100.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 5.197.100.000 đồng (Năm tỷ một trăm chín mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng).

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn T là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thông qua người môi giới ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Lương Văn M và bà Nguyễn Thị L phần đất thuộc các thửa số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã T, huyện B1, Bình Dương.

Ngày 02 tháng 4 năm 2018, sau khi xem đất, ông T đồng ý vị trí thửa đất của ông M nên gặp nhau để thương lượng giá cả cũng như phương thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thương lượng xong, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất của ông M có tổng diện tích khoảng 11.000m<sup>2</sup> với giá là 1.425.000 đồng/m<sup>2</sup> không tính tiền hành lang an toàn Quốc lộ 13 (tức là các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả khuôn viên đất kể cả hành lang an toàn đường bộ nhưng không tính tiền phần hành lang đường bộ). Theo thỏa thuận đặt cọc ông T đặt cọc cho ông M 4.000.000.000 đồng. Toàn bộ thuế phí do bên mua chịu trách nhiệm. Số tiền còn lại ông T sẽ thanh toán cho ông M

vào ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng là ngày 02 tháng 5 năm 2018. Thỏa thuận diện tích khi đo đạc thực tế bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu (*Thỏa thuận này có ghi rõ tại thỏa thuận cọc*) và Bên bán để lại toàn bộ cây cao su và nhà xưởng lại cho bên mua. Đến ngày hẹn ký công chứng (là ngày 02 tháng 5 năm 2018) gia đình ông M vẫn không thống nhất để ký chuyển nhượng.

Đến ngày 18 tháng 5 năm 2018, các bên cùng ngồi lại thương lượng và thỏa thuận đi đến thống nhất lại nội dung như sau: tổng diện tích sau khi đo đạc lại là: 11.358,3m<sup>2</sup> trong đó có HLATĐB 805m<sup>2</sup>. Diện tích theo ý chí các bên thỏa thuận chuyển nhượng sẽ là 10.553,3m<sup>2</sup>. Số tiền thanh toán sẽ được bên mua chi trả cho diện tích nêu trên này nhân với giá đã thỏa thuận trước đó. Tuy nhiên, khi thấy diện tích hành lang đường bộ nhiều bên mua thiện chí mua và đề xuất phần hành lang này chia đều cho hai bên. Bên mua chấp nhận trả thêm tiền cho bên bán, các bên thương lượng thỏa thuận không trái quy định pháp luật cả hai đồng ý chia đôi diện tích hành lang an toàn đường bộ. Hai bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 10.958,3m<sup>2</sup> (diện tích đã bao gồm hành lang) x 1.425.000 đồng = 15.615.557.000 đồng (Bằng chữ: mười lăm tỷ sáu trăm mười lăm triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn đồng). Bên mua thanh toán số tiền này, khấu trừ các khoản tiền tạm ứng trước đó.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018, các bên đi đến thống nhất ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng M địa chỉ: số 4- Lô A, khu dân cư M, đại lộ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, Bình Dương theo số Công chứng 010617 quyển số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 9 năm 2018 và Giấy cam kết đối với diện tích giảm lúc 10 giờ 20 phút ngày 05 tháng 9 năm 2018 số chứng thực 941 quyển số 01 -SCT/CK,CD. Tại thời điểm ký chuyển nhượng ông T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng và nhận toàn bộ hồ sơ từ bên bán.

Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích: 11.358,3m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số GCN: CO 934845 số vào sổ: CS14419 vào ngày 27 tháng 12 năm 2018.

Theo thỏa thuận đặt cọc, ký chuyển nhượng các bên đi đến thống nhất, ông T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và hoàn toàn làm đúng theo quy định pháp luật Đất đai. Nhận thấy, ông T không có bất kỳ một vi phạm nào với vợ chồng ông Lương Văn M và bà Nguyễn Thị L. Các bên đã hoàn toàn chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ sau khi đã chuyển nhượng, thanh toán xong và đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật nên ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L và ông Lương Văn M là vợ chồng. Ngày 02 tháng 4 năm 2018, bà L và ông M nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Lê Văn T phần đất thuộc thửa 26, 27, 28 tờ bản đồ số 09 tại xã T, huyện B1,

tỉnh Bình Dương. Diện tích đất và giá chuyển nhượng bà L không nhớ rõ. Bà L và ông M có ra phòng công chứng kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T giao cho ông M. Việc chuyển nhượng đất cho ông T, bà L đồng ý.

Bà L không rõ đất ở đâu, quá trình thực hiện hợp đồng như thế nào. Bà L là vợ ông M nên đi theo để kí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Còn khi bán có qua đo đạc hay không bà L không biết. Ngày 05 tháng 9 năm 2018, bà L đến phòng Công chứng M để kí hợp đồng chuyển nhượng. Chữ ký, dấu lặn tay tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 010617, quyền số 09/TP/CC-HĐGD tại Văn phòng Công chứng M là của bà L. Giấy cam kết gửi Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện B đề ngày 05 tháng 9 năm 2018, phần người cam kết có chữ ký, chữ viết của bà L. Nay, ông M khởi kiện ông T, bà L thống nhất với ông M về các yêu cầu khởi kiện, bà L không có yêu cầu riêng nào khác. Bà L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong các lần làm việc, thu thập chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, do tuổi cao, không có điều kiện đi lại tham gia tố tụng.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 3 năm 2022: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Văn S không xác định được ranh mốc, vị trí thửa đất tranh chấp để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc.

Tại biên bản làm việc ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng về việc yêu cầu xác định ranh giới, mốc giới làm căn cứ giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Văn S trình bày: quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T thì ông T tự ý đo đạc khu đất tranh chấp mà không có sự chứng kiến của người quản lý, sử dụng đất là ông Lương Văn M. Vì vậy, ông M không xác định được ranh mốc, vị trí thửa đất tranh chấp để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc được. Ông M đề nghị Tòa án căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể sau: yêu cầu ông Lê Văn T trả cho ông Lương Văn M giá trị phần đất hành lang là  $2000\text{m}^2 \times 1.425.000 \text{ đồng} = 2.850.000.000 \text{ đồng}$  và tiền lãi tính từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến tháng 9 năm 2022 là:  $2.850.000.000 \text{ đồng} \times 6\%/\text{năm} \times 4 \text{ năm} = 480.000.000 \text{ đồng}$ . Tổng số tiền yêu cầu ông T trả cho ông M là  $3.325.000.000 \text{ đồng}$ .

Chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn M, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T để làm cơ sở giải quyết vụ án. Về nội dung tại thỏa thuận đặt cọc ngày 02 tháng 4 năm 2018 “không tính hành lang đất QL13” có nghĩa là khi chuyển nhượng không tính giá trị đất hành lang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS). Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 của BLTTDS. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều 95 đến 98 của BLTTDS. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại các Điều 195, 196 của BLTTDS. Thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng quy định tại Điều 203 của BLTTDS.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 63, 239, 243, 249, 258, 260 của BLTTDS. Thư ký thực hiện đúng quy định tại các Điều 51, 237 của BLTTDS.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn tuân theo quy định tại các Điều 70, 71 của BLTTDS. Bị đơn tuân theo quy định tại các Điều 70, 72 của BLTTDS. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuân theo quy định tại các Điều 70, 73 của BLTTDS.

- Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu, hồ sơ, phần hỏi và phần tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, tại thời điểm ký kết các bên đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện. Trên thực tế, bên chuyển nhượng là ông Lương Văn M và bà Nguyễn Thị L đã chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T. Ông M và bà L hoàn toàn biết rõ rằng diện tích đất sau khi đo đạc lại là 11358,3 m<sup>2</sup> giảm 842,7m<sup>2</sup> so với diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12201 m<sup>2</sup>. Ranh giới, mốc giới sử dụng đất là ổn định, không thay đổi. Nguyên nhân diện tích đất giảm là do Giấy chứng nhận được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1999 (Theo biên bản xác minh ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B1, tỉnh Bình Dương). Sau đó, ông M và bà L đã đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn thay đổi nội

dung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 275, 280, 351, 429, 440, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Lương Văn M khởi kiện ông Lê Văn T tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị H và bà L theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

[2.1] Ngày 02 tháng 4 năm 2018, ông Lương Văn M và bà Nguyễn Thị L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn T phần đất thuộc các thửa 26, 27, 28 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã T, huyện B1, tỉnh Bình Dương tích khoảng 11000m<sup>2</sup> với giá là 1.425.000 đồng/m<sup>2</sup> (không tính giá trị đất hành lang đất Quốc lộ 13). Cùng ngày, ông M và bà L ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn T. Theo thỏa thuận đặt cọc: ông T đặt cọc cho ông M 4.000.000.000 đồng. Toàn bộ thuế phí do bên mua chịu trách nhiệm. Số tiền còn lại ông T sẽ thanh toán cho ông M vào ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng là ngày 02 tháng 5 năm 2018. Thỏa thuận diện tích khi đo đạc thực tế bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu và bên bán để lại toàn bộ cây cao su và nhà xưởng lại cho bên mua. Ông M và bà L đã nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng.

Ngày 18 tháng 5 năm 2018, hai bên thỏa thuận diện tích để tính giá trị theo thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là 10553,3m<sup>2</sup> (do khấu trừ 805m<sup>2</sup> đất thuộc HLATĐB). Hai bên thỏa thuận lại về việc chia đôi diện tích hành lang an toàn đường bộ (805m<sup>2</sup> : 2=402,5m<sup>2</sup>) và xác định diện tích tính giá trị chuyển nhượng cho nhau là 10958,3m<sup>2</sup> (diện tích này bao gồm ½ diện tích đất hành lang) x 1.425.000 đồng = 15.615.557.000 đồng. Các bên cùng xác định số tiền

ông T còn phải tiếp tục thanh toán cho ông M, bà L là 15.615.557.000 đồng – 4.000.000.000 đồng – 300.000.000 đồng = 11.325.557.000 đồng.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018, ông M, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T tại Văn phòng công chứng M địa chỉ: số Ô- Lô A, khu dân cư M, đại lộ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, Bình Dương theo số Công chứng 010617 quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 9 năm 2018 và Giấy cam kết đối với diện tích giảm lúc 10 giờ 20 phút ngày 05 tháng 9 năm 2018 số chứng thực 941 quyền số 01 -SCT/CK,CD. Tại thời điểm ký chuyển nhượng ông T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng và nhận toàn bộ hồ sơ từ ông M. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích: 11358,3m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số GCN: CO 934845 số vào sổ: CS14419 vào ngày 27 tháng 12 năm 2018.

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn là ông M khởi kiện phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại các Điều 6, 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông M cho rằng diện tích đất thực tế các bên chuyển nhượng cho nhau là 12201m<sup>2</sup> nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh. Quá trình tố tụng, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 3 năm 2022, người đại diện hợp pháp của ông M cũng không xác định được ranh giới phần đất đã chuyển nhượng cho ông T. Nguyên đơn không xuất trình tài liệu, chứng cứ nào khác làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L và ông T làm cơ sở xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thỏa thuận đặt cọc ngày 02 tháng 4 năm 2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 giữa ông M, bà L và ông T làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.3] Ông M cho rằng diện tích đất ông M, bà L chuyển nhượng cho ông T là 12201m<sup>2</sup>, nhiều hơn 1242,7m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do có sự chênh lệch diện tích là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không qua đo đạc thực tế. Khi phát hiện phần diện tích tăng thêm, ông M không có ý kiến và đồng ý chuyển nhượng cho ông T. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng diện tích chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và thực tế các bên chuyển nhượng cho nhau là 2000m<sup>2</sup> nhưng không cung cấp được tài liệu nào thể hiện sự chênh lệch diện tích là 2000m<sup>2</sup>.



Theo: Bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai ngày 18 tháng 5 năm 2018, Biên bản xác minh ngày 18 tháng 5 năm 2018 và Cam kết diện tích giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác minh thực tế hiện trạng sử dụng đất của ông Lương Văn M (tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T), thể hiện: theo kết quả đo đạc thực tế của chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện B thì tổng diện tích thửa đất là 11358,3m<sup>2</sup> giảm 842,7m<sup>2</sup>, xác minh thực tế hiện trạng sử dụng đất của ông Lương Văn M có ranh giới, mốc giới rõ ràng. Phần đất các bên chuyển nhượng cho nhau qua đo đạc thực tế là 11358,3m<sup>2</sup> theo bản vẽ do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai ngày 18 tháng 5 năm 2018. Như vậy, ông M cho rằng diện tích thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng 12201m<sup>2</sup> là không có cơ sở. Có căn cứ xác định diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau là 11358,3m<sup>2</sup> trong đó có 805m<sup>2</sup> đất thuộc HLATĐB theo mảnh trích lục địa chính số 16/2018 ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện B.

[2.4] Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông M căn cứ hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận ngày 18 tháng 5 năm 2018 cho rằng số tiền ông T giao chưa đủ so với diện tích ông T nhận chuyển nhượng từ ông M, bà L. Thỏa thuận về giá trị hợp đồng được thể hiện tại thỏa thuận đặt cọc ngày 02 tháng 4 năm 2018 và thỏa thuận ngày 18 tháng 5 năm 2018, cụ thể như sau: tổng diện tích sau khi đo đạc là 11358,3m<sup>2</sup>, hành lang an toàn đường bộ 805m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 10553,3m<sup>2</sup>, hai bên thống nhất tổng diện tích chuyển nhượng là 10958,3m<sup>2</sup>, đơn giá 1.425.000 đồng/m<sup>2</sup>; tổng giá trị hợp đồng: 10958,3m<sup>2</sup> x 1.425.000đồng/m<sup>2</sup> = 15.615.557.000 đồng. Số tiền ông T thanh toán cho ông M và bà L là: 15.615.557.000 đồng – 4.000.000.000 đồng – 300.000.000 đồng = 11.315.557.000 đồng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông M xác định: ông M, bà L đã nhận của ông T tổng số tiền 15.615.557.000 đồng sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng.

[2.5] Về thỏa thuận “không tính đất hành lang”: tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông M xác định “không tính đất hàng lang” có nghĩa là không tính giá trị đất hàng lang khi chuyển nhượng; quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày các bên thỏa thuận không tính giá trị đất hành lang vào tổng giá trị đất chuyển nhượng, sau khi đo đạc đo diện tích đất hành lang nhiều, nên ông T đồng ý trả ½ giá trị đất hành lang cho ông M. Xét: thỏa thuận ngày 18 tháng 5 năm 2018, các bên có thỏa thuận về diện tích hàng lang an toàn đường bộ là 805m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 10553,3m<sup>2</sup>, hai bên thống nhất tổng diện tích chuyển nhượng là 10958,3m<sup>2</sup>, đơn giá 1.425.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị hợp đồng: 10958,3m<sup>2</sup> x 1.425.000đồng/m<sup>2</sup> = 15.615.557.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định các bên có thỏa thuận về việc không tính giá trị đất hành lang khi thỏa thuận đặt cọc, đến khi có kết quả đo vẽ, các bên xác định lại việc thanh toán giá trị đất hành lang mỗi bên chịu ½ nên mới xác định lại diện tích làm cơ sở xác định giá trị thanh toán cho nhau là 10958,3m<sup>2</sup>. Do đó, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn là có cơ sở, phù hợp với thực tế giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chuyển nhượng quyền sử dụng

đất trong đó phải bao gồm cả đất hành lang. Thỏa thuận giữa ông M, bà L với ông T về việc không tính giá trị đất hành lang vào tổng giá trị đất chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, khi giao kết hợp đồng: ông M, bà L và ông T có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng được thể hiện bằng văn bản có công chứng phù hợp quy định, do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và có ý nghĩa ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên theo quy định tại các Điều 117, 119, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 05 tháng 9 năm 2018) cho đến ngày 08 tháng 12 năm 2021 ông M mới tiến hành khởi kiện ông T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Thời điểm ông M khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn M là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.6] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Lê Văn T phải thanh toán tiếp 1011m<sup>2</sup> chênh lệch đất hàng lang lộ giới thực tế ông T đã nhận: 1011m<sup>2</sup> x 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 2.022.000.000 đồng và thanh toán phần diện tích đất chênh lệch là 231,7m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp thực tế ông T đã nhận) tương ứng số tiền là 231,7m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 695.100.000 đồng, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Lương Văn M là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, các Điều 14, 15 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 vào khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 92, 147; 157, 165, Điều 219, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 200, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; điểm đ khoản 1 Điều 12, các Điều 14, 15 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn M với bị đơn ông Lê Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn M với bị đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Lê Văn T phải thanh toán  $1011\text{m}^2$  chênh lệch đất hàng lang lộ giới thực tế ông T đã nhận:  $1011\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.022.000.000$  (hai tỷ không trăm hai mươi hai triệu) đồng và thanh toán phần diện tích đất chênh lệch là  $231,7\text{m}^2$  (đất nông nghiệp thực tế ông T đã nhận) tương ứng số tiền là  $231,7\text{m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 695.100.000$  (sáu trăm chín mươi lăm triệu một trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí: Ông Lương Văn M được miễn án phí.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Nguyễn Ánh Tuyết**