

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 447/2020/DS-PT

Ngày 18-12-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất, thực hiện công việc không có ủy  
quyền

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán*

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Lê Thị Bích Tuyền

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 14 và 18 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện công việc không có ủy quyền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 474/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 1/55A Ô1 khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 173/1 ấp B 1, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Thái Thị Diễm T, Luật sư của Công ty luật TNHH MTV TNH và Cộng Sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang và ông Nguyễn Đình Thái H, Luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Hoàng Thiên P, sinh năm 1999.

2. Anh Nguyễn Hoàng Quang M, sinh ngày 20-4-2003.

Cùng địa chỉ: Số 173/1 ấp B 1, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Hoàng Quang M:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964, là bị đơn trong vụ án. (có mặt).

3. Bà Phùng Thị Cẩm K, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 1/55A Ô1 ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà K:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964, là nguyên đơn trong vụ án. (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 173/1 ấp B 1, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (vắng mặt).

5. Ông L Văn C, sinh năm 1937. (vắng mặt).

6. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1937. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 52/4 đường 329 M, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng Công chứng T. Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Q, Trưởng văn phòng. (vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp B 1, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh T, nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 4 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18 tháng 6 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Vào ngày 02-6-2014, ông T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Như H phần đất có chiều ngang 30m dài 60m, diện tích 1800m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 mới (thửa 199, tờ bản đồ số 2 cũ), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An, khi đo là đo vuông góc. Tiền chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, ông T đã trả tiền đủ một lần cho ông H và bà H, trong thời gian 365 ngày ông H và bà H phải làm thủ tục sang tên cho ông T. Ngày 09-8-2015, hai bên thỏa thuận bên ông H và bà H đồng ý nhượng thêm cho ông T chiều dài là 3m, như vậy phần đất ông H và bà H bán cho ông T có chiều dài là 63m, chiều ngang là 30m, diện tích là 1.890m<sup>2</sup>.

Ngày 19-01-2016, ông H và bà H đến Văn phòng công chứng T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, diện tích chuyển nhượng là 1.011m<sup>2</sup>, thấy diện tích chưa đủ nhưng ông T vẫn nhận 1.011m<sup>2</sup>, phần diện tích

còn thiếu 879m<sup>2</sup> ông T sẽ yêu cầu ông H và bà H giao tiếp. Bên ông H chịu tiền thuê chuyển nhượng đất là 3.538.500 đồng nhưng ông H và bà H không nộp, đến ngày 23-02-2016 ông T đã nộp thay tiền thuê để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà H tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng nhưng ông H, bà H không thực hiện, nay bà H đã chết.

Do vậy ông T khởi kiện yêu cầu ông H cùng các con ông H là Nguyễn Hoàng Thiên P, Nguyễn Hoàng Quang M phải thực hiện phần còn lại của hợp đồng, giao cho ông T 879m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 và trả cho ông T số tiền 3.538.500 đồng cùng với tiền lãi do chậm trả tính từ ngày 23-02-2016 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng. Vị trí và diện tích đất thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 03-01-2019. Trường hợp bên ông H không giao đất thì phải hoàn trả cho ông T số tiền là 4.185.714.000 đồng.

*Bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Vào tháng 02 năm 2010, ông H có vay của bà Phùng Thị Cẩm K là vợ của ông T số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Đến ngày 26 tháng 12 âm lịch năm 2013, bà K buộc ông H viết biên nhận có mượn của ông T là chồng bà K số tiền tính cả gốc và lãi là 1.500.000.000 đồng. Ngày 24-02-2014, ông H vay tiếp của bà K 1.500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng Vietcombank B, cộng với tiền lãi 3 ngày là 50.000.000 đồng, bà K yêu cầu ông H viết giấy mượn của ông T là 1.550.000.000 đồng, tổng số tiền ông H đã vay của bà K và ông T là 3.050.000.000 đồng. Do ngân hàng không cho ông H vay lại nên không có tiền trả bà K.

Sau đó ông H và ông T, bà K có thỏa thuận là ông H sẽ giao phần đất mặt tiền giáp Quốc lộ 1A chiều ngang 30m, dài 50m thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 (bản đồ mới), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An để trừ hết các khoản tiền nợ mà ông H đã vay của bà K và ông T tính cả vốn và lãi là 4.500.000.000 đồng. Do thửa đất của ông H có hình thể xéo nên ông H đồng ý bù thêm chiều dài 10m, sau đó ông T và bà K còn năn nỉ bù thêm 3m tổng cộng là 63m. Bà K và ông T có đến nhà ông H đưa giấy yêu cầu vợ chồng ông H ký tên để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận. Khi giao đất trên thực địa có tiến hành đo đạc và ông T cắm trụ mốc, hình thể khu đất xéo không phải đo vuông góc như ông T trình bày.

Ngày 19-01-2016, ông H và bà H đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho ông T theo như thỏa thuận, diện tích đất là 1.011m<sup>2</sup> do trừ phần lộ giới. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu ông T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16-4-2019 ông H nộp đơn phản tố, theo đơn phản tố đề ngày 02-4-2019 ông H trình bày: Việc ông H và bà H chuyển nhượng đất cho ông T là do bị ép buộc vì ông H không trả được tiền vay của ông T và bà K, giá trị đất của

ông H trên 10 tỷ nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 142.000.000 đồng là giả tạo. Tiền thuế thu nhập do chuyển nhượng đất bên ông H và bà H chịu là 3.538.500 đồng nhưng ông T đã tự ý đi nộp đề Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Do đó ông H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất nông nghiệp ngày 02-6-2014 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-01-2016, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 619846 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 22-02-2016 cho ông Nguyễn Thanh T. Ông H trả lại cho ông T và bà K số tiền 3.050.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm chục triệu đồng) và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 24-02-2014 cho đến ngày xét xử vụ án, đồng thời khấu trừ số tiền ông T cho thuê mặt bằng trên phần đất đã chuyển nhượng, mỗi tháng là 10.000.000 đồng, thời gian từ cuối năm 2015 đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Anh Nguyễn Hoàng Thiên P trình bày:* Anh P thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Nguyễn Văn H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Anh P thống nhất với yêu cầu của ông H là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý trả lại cho ông T và bà K số tiền vay là 3.050.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

*Bà Phùng Thị Cẩm K trình bày:* Ngày 02-6-2014, chồng của bà K là ông Nguyễn Thanh T có mua của vợ chồng ông H và bà H phần đất ngang 30m dài 60m, diện tích 1800m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 mới (thửa 199, tờ bản đồ số 2 cũ), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An, khi đo là đo vuông góc. Tiền chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, ông T đã trả tiền đủ một lần cho ông H và bà H. Ngày 09-8-2015, hai bên thỏa thuận thống nhất bên ông H và bà H đồng ý nhượng thêm cho ông T chiều dài là 3m, như vậy phần đất ông H và bà H chuyển nhượng cho ông T có chiều dài là 63m, chiều ngang là 30m, diện tích là 1.890m<sup>2</sup>.

Ngày 19-01-2016, ông H và bà H đến Văn phòng công chứng T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích là 1.011m<sup>2</sup>, thấy còn thiếu diện tích nhưng ông T vẫn nhận 1.011m<sup>2</sup>, còn thiếu 879m<sup>2</sup> ông H và bà H sẽ giao tiếp. Tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng đất là 3.538.500 đồng do bên ông H chịu nhưng ông H, bà H không nộp, đến ngày 23-02-2016 ông T đã nộp thay tiền thuế để ông T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 02-6-2014 do ông T thỏa thuận mua, bà K không tham gia việc mua bán đó.

*Bà Nguyễn Thị T trình bày:* bà T là chị ruột của ông Nguyễn Văn H và cùng hộ khẩu với ông H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H đứng tên là cấp cho hộ trong đó có bà T. Do hoàn cảnh khó khăn ông H vay tiền của vợ chồng ông T với lãi suất cao, vợ chồng ông T không làm hợp đồng vay mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H và buộc ông H phải sang tên. Bà T không biết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H với ông T. Bà T không tranh chấp về quyền sử dụng đất, không

tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T, chỉ yêu cầu ông T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

*Bà Đặng Thị L trình bày:* Bà L và ông L Văn C là cha mẹ ruột của bà Lâm Thị Như H, bà L không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H với ông T, nay các bên có tranh chấp thì để ông H và con của ông H quyết định, bà L không có ý kiến. Do bà L lớn tuổi đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết. Ông L Văn C không có lời khai, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Văn phòng công chứng T do ông Nguyễn Xuân Q đại diện trình bày:*

Ngày 19-01-2016, ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Như H và ông Nguyễn Thanh T đến Văn phòng công chứng T nộp hồ sơ yêu cầu Văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra các giấy tờ điều hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của hai bên về giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế và các loại phí, lệ phí, Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng và hai bên tự đọc dự thảo hợp đồng công nhận là đúng. Các bên nghe Công chứng viên giải thích quyền nghĩa vụ và hậu quả pháp lý, sau khi hợp đồng được ký kết, Văn phòng công chứng in ấn và hai bên ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của Công chứng viên, hợp đồng được Công chứng viên ký chứng nhận và xuất ngay sau đó.

Việc văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, Tòa án xem xét và quyết định theo thẩm quyền. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt đại diện Văn phòng công chứng.

*Ông Nguyễn Phúc L trình bày:*

Trước đây ông L là người thuê đất của ông Nguyễn Văn H chiều ngang 15 mét, cặp Quốc lộ 1A tại số 173/1 ấp B 1, xã B để bán nước giải khát. Khi ông H bán đất cho ông T thì ông L có chứng kiến ông T và ông H cùng đi cắm cọc giao đất, còn về giấy tờ chuyển nhượng đất giữa hai bên thì ông L không biết. Sau khi ông H giao đất cho ông T thì ông L thuê lại đất của ông T, giá thuê mỗi năm là 60.000.000 đồng, thời gian thuê là 7 năm từ ngày 03-6-2014 đến ngày 03-6-2021, khi ông T có nhu cầu thì ông L trả đất lại cho ông T.

Trong hợp đồng thuê đất với ông H có ghi thời hạn 3 năm, tiền thuê là 30.000.000 đồng trả một lần nhưng thực tế giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng, sau hai tháng giá thuê lên là 5.000.000 đồng/tháng, tiền thuê bên ông L trả hàng tháng. Lúc ông H giao đất cho ông T thì hợp đồng thuê đất giữa ông L với ông H chưa hết hạn, ông T kêu ông L trả tiền thuê đất cho ông T thì ông L có hỏi ông H và ông H nói ông L trả tiền thuê cho ông T vì đất đã giao đất cho ông T. Ông L đề nghị cho ông vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 99, Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 305, Điều 374, Điều 424, Điều 594, Điều 596, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 27

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Hoàng Thiên P, anh Nguyễn Hoàng Quang M liên đới trả cho ông T tiền thuế nộp giữ và lãi chậm thanh toán là 4.451.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Hoàng Thiên P, anh Nguyễn Hoàng Quang M về việc giao thêm diện tích đất là 879m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 (mới), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Thanh T trả ông Nguyễn Văn H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 770433 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06-8-2003 cho ông Nguyễn Văn H.

Trường hợp án có hiệu lực thi hành mà ông T không tự nguyện giao trả giấy chứng nhận thì ông H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 (thửa 199, tờ bản đồ số 2 cũ), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-01-2016, hủy hợp đồng mua bán đất nông nghiệp ngày 02-6-2014, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 619846 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 22-02-2016 cho ông Nguyễn Thanh T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 07-9-2020, ông Nguyễn Thanh T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Ông T không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

*Ông Nguyễn Thanh T trình bày:* Ông thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Ngoài ra, ông xác định khi giao đất trên thực địa ông và ông H có chứng kiến việc đo đạc của cán bộ địa chính (đo bằng thước dây) và cắm trụ xi măng, 02 trụ xi măng đầu trên giáp Quốc lộ 1A đo vào phần đất chuyển nhượng lần lượt có kích thước 56,3m và 56,5m trong khi hai bên thỏa thuận chiều dài đến 63m và thỏa thuận đo vuông góc với diện tích là 1.890m<sup>2</sup>, nhưng ông H chỉ giao diện tích 1.011m<sup>2</sup>, còn thiếu 879m<sup>2</sup> nên ông H phải có trách nhiệm giao tiếp diện tích này với hình thể diện tích đất mà ông đã xác định theo Mẫu trích đo ngày 03-01-2019. Ông T cũng xác định từ mé Quốc lộ 1A đến 02 trụ xi măng đầu trên giáp Quốc lộ 1A có kích thước là 6,7m; do đây là phần diện tích đất thuộc lộ giới, không phải đất của ông H nên không đồng ý tính phần đất này vào

phần đất ông nhận chuyển nhượng. Vì vậy ông yêu cầu bị đơn giao thêm 879m<sup>2</sup> theo trích đo ngày 03-01-2019.

*Ông Nguyễn Văn H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày:* Hợp đồng mua bán đất là giả tạo, thực chất hai bên chỉ vay tiền. Khi giao đất cho ông T có hai bên ra thực địa, bên ông T đã nhận đất và tự cắm mốc, không khiếu nại. Ông T cho rằng ông H giao thiếu thì tại sao lúc đó hai bên không lập biên bản đất giao còn thiếu, đồng thời phần đất giao này có chiều dài 1 cạnh 56,3 và 1 cạnh 56,5m là đã trừ phần đất giáp lộ giới có chiều dài 6,7m nên nếu cộng với phần lộ giới này thì ông H đã giao đất có chiều dài 63m, ngang 30m đúng như thỏa thuận. Còn về diện tích ông T yêu cầu giao đủ 1.890m<sup>2</sup> là không có cơ sở vì thửa đất hình bình hành, các cạnh không vuông góc nên cho rằng ngang 30m x dài 63m = 1.890m<sup>2</sup> là không có cơ sở. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Khi các bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đến thực địa xem hiện trạng đất, tự đo đạc và cắm mốc, cơ quan đo đạc lập trích đo xác định diện tích, hai bên đã thống nhất và cùng đến Văn phòng công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T cho rằng ông H giao chưa đủ diện tích và có hứa sẽ giao thêm cho đủ 1.890m<sup>2</sup> nhưng không được ông H thừa nhận, ông T không đưa ra tài liệu gì chứng minh ông H hay bà H lúc còn sống có cam kết giao thêm diện tích đất như ông T trình bày. Vì vậy kháng cáo của ông T không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Về thủ tục tố tụng:*

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và phiên tòa sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tòa án cấp phúc thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

*Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[3] Ông T kháng cáo yêu cầu ông H cùng các con ông H giao thêm cho ông T 879m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 (theo Mảnh trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 03/01/2019).

[4] Xét kháng cáo của ông T thấy rằng:

[5] Tại “*Hợp đồng mua bán đất nông nghiệp*” ngày 02/6/2014 bằng giấy tay có ghi diện tích, kích thước phần đất chuyển nhượng là ngang 30m x dài 60m, diện tích 1.800m<sup>2</sup>. Sau đó ngày 09/8/2015 ông H ghi bổ sung phía sau của bản hợp đồng này là phần đất mua bán có kích thước ngang 30m x dài 63m = 1.890m<sup>2</sup>. Ngày 19/01/2016, ông T, ông H và bà H cùng đến Văn phòng công chứng T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 1.011m<sup>2</sup> và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích này. Theo ông T trình bày do chỉ mới nhận diện tích 1.011m<sup>2</sup> trong khi thỏa thuận mua bán đến 1.890m<sup>2</sup> nên còn thiếu diện tích 879m<sup>2</sup> ông H chưa giao.

[6] Các bên đều thống nhất xác định: Thửa đất số 54 của ông H là thửa đất xéo, các cạnh không vuông góc với nhau, ông T cho rằng chỉ biết hình thể thửa đất xéo khi giao nhận đất, điều này cho thấy khi lập giấy tay chuyển nhượng thửa đất ngày 02/6/2014 cũng như khi lập giấy giao nhận đất cùng ngày, các bên đã không tiến hành đo đạc, không xem xét hiện trạng thực tế thửa đất và số liệu thỏa thuận trong giấy tay cũng như diện tích đất ghi chưa chính xác. Do hình thể thửa đất không phải là hình chữ nhật, các cạnh không vuông góc nên không thể áp dụng cách tính diện tích theo công thức 30m x 63m = 1.890m<sup>2</sup> được. Vì vậy cần xác định ý chí chủ quan của các bên khi xác lập giao dịch thỏa thuận với chiều ngang các cạnh của thửa đất là 30m, chiều dài các cạnh của thửa đất là 63m hay các bên cùng thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 1.890m<sup>2</sup> để xem xét yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn.

[7] Xem xét quá trình thực hiện hợp đồng thấy rằng: Trên cơ sở sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T và ông H cùng đến thực địa, kéo thước dây đo xác định thửa đất có chiều ngang dọc theo Quốc lộ 1A là 30m, chiều dài theo hiện trạng thửa đất là 63m và ông T cắm trụ mốc bằng xi măng. Sau đó thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đến khu đất đo đạc xác định diện tích theo cột mốc các bên đã xác định, sau khi có mảnh trích đo địa chính các bên mới tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, trong mảnh trích đo mới thể hiện diện tích chính xác. Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính ngày 19/01/2016 đã cắm mốc giới thì phần đất chuyển nhượng có kích thước, diện tích như sau: 2 cạnh chiều ngang giáp Quốc lộ 1A và cạnh song song đều có chiều dài là 30m, 2 cạnh chiều dài, cạnh hướng Đông giáp lối đi công cộng có chiều dài 56,3m, cạnh hướng Tây có chiều dài 56,5m; tổng diện tích là 1.011m<sup>2</sup>. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2018 thể hiện khoảng cách từ mí Quốc lộ 1A đến mỗi trụ bê tông (2 trụ giáp Quốc lộ 1A), tức điểm tiếp nối với mỗi cạnh chiều dài của phần đất chuyển nhượng theo mảnh trích đo địa chính là 6,7m. Như vậy tổng chiều dài của phần đất tính từ mí Quốc



lộ 1A đến 2 trụ bê tông ở 2 góc phía sau của phần đất lần lượt là 63m và 63,2m nên phù hợp với thỏa thuận về kích thước độ dài các cạnh mà các bên thỏa thuận. Do đó đủ cơ sở chứng minh hai bên không có thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng là 1.890m<sup>2</sup> mà chỉ lấy diện tích theo công thức trên cơ sở nhân số liệu hai cạnh theo độ dài, bởi lẽ phần đất chuyển nhượng nếu chưa trừ phần diện tích đất thuộc lộ giới thì với chiều ngang 30m x chiều dài 63m (tính từ 2 trụ bê tông giáp Quốc lộ 1A trở về sau) với hình thể thực tế thì cũng không thể cho ra diện tích 1.890m<sup>2</sup>.

[8] Như vậy trình bày của phía bị đơn ông H cho rằng lúc đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với chiều dài 50m nhưng do đất xéo nên ông H đồng ý giao thêm 13m thành 63m là phù hợp hơn lời trình bày của nguyên đơn khi cho rằng khi hai bên ra thực địa giao đất nhưng chỉ đo giao chiều dài 56,3m và 56,5m và biết là giao thiếu nhưng vì gia đình ông H đang gặp khó khăn, vợ ông H bệnh nặng nên ông T đồng ý cho bên ông H thiếu lại phần diện tích 879m<sup>2</sup> sẽ giao sau. Bởi lẽ việc vợ ông H bị bệnh nặng không ảnh hưởng gì đến việc giao đủ hay thiếu diện tích đất và khi hai bên đã ra thực địa để giao đất mà khi ông H giao còn thiếu 879m<sup>2</sup> thì ông T có quyền yêu cầu lập biên bản giao nhận đất còn thiếu diện tích, đến khi ra công chứng hợp đồng, ông T cũng có quyền yêu cầu lập biên bản về việc giao đất còn thiếu diện tích. Tuy nhiên từ khi giao đất đến khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T hoàn toàn không có ý kiến gì về việc giao thiếu diện tích như đã nói ở trên.

[9] Trên cơ sở đó Hội đồng xét xử xác định khi thực hiện việc chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận về kích thước chiều ngang, chiều dài thửa đất và nhân phép tính cho ra diện tích 1.800m<sup>2</sup> với cạnh 30m x 60m và diện tích 1.890m<sup>2</sup> với cạnh 30m x 63m là có sự nhầm lẫn. Vấn đề cần xác định hai bên thỏa thuận chiều dài phần đất chuyển nhượng là 63m chính là khoảng cách giữa hai trụ bê tông hay là khoảng cách từ mé Quốc lộ 1A đến trụ bê tông ở cuối đất mà hai bên đã dựng.

[10] Xét thấy, kết hợp các chứng cứ, tình tiết nêu trên đủ cơ sở xác định hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng và giao đất với chiều dài tính từ mé Quốc lộ 1A là 63m và như vậy ông H đã giao đủ phần đất với chiều ngang 30m và chiều dài 63m với giá 4,5 tỷ đồng. Không có chứng cứ cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 1.890m<sup>2</sup> với giá 4,5 tỷ đồng, tức mỗi m<sup>2</sup> có giá trị sử dụng là 2.380.952đồng. Việc ông T đòi giao thêm diện tích 879m<sup>2</sup> để đủ 1.890m<sup>2</sup>, theo đó chiều dài cạnh hướng Đông là 64,9m, cạnh hướng Tây 95,8m, chiều rộng cạnh giáp Quốc lộ 1A là 44,2m, cạnh hướng Bắc là 22m (lấy gần vuông góc) là không phù hợp với thỏa thuận và hình thể thửa đất.

[11] Ngoài ra trong giấy tay “*Hợp đồng mua bán đất nông nghiệp*” ngày 02/6/2014 dòng đầu tiên của trang 2 có ghi “*Đo vuông góc 30m*”, vị trí của dòng chữ này không liên tục cùng với thỏa thuận về kích thước của thửa đất, thời điểm ghi không xác định, cụm từ không rõ nghĩa nên việc giải thích cụm từ này phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình chuyển nhượng. Tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng và xét thấy rằng khi đo giao

đất thì các bên cũng không đo vuông góc và hình thể thửa đất là hình xéo nên cụm từ đo vuông góc 30m cũng không được xác định là đo các cạnh vuông góc như ý kiến ông T trình bày.

[12] Từ những căn cứ trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu ông H cùng các thừa kế khác của bà Lâm Thị Như H giao tiếp diện tích 879m<sup>2</sup> để cho đủ 1.890m<sup>2</sup>. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của ông T về phần này là có căn cứ nên cần chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của ông T. Ông T kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

[13] Tuy nhiên, vụ án này ông T khởi kiện yêu cầu ông H và những người thừa kế của bà H giao thêm diện tích đất 879m<sup>2</sup> nên Tòa án không xem xét giá trị phần đất do đó ông T chỉ chịu án phí không có giá ngạch khi bị bác yêu cầu theo điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[14] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T về phần án phí sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, Điều 39, Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai; Điều 305, Điều 374, Điều 424, Điều 594, Điều 596, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Hoàng Thiên P, anh Nguyễn Hoàng Quang M liên đới trả cho ông T tiền thuê nộp thay và lãi chậm thanh toán là 4.451.000đ (Bốn triệu bốn trăm năm mươi một ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Hoàng Thiên P, anh Nguyễn Hoàng Quang M về việc giao thêm diện tích đất là 879m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 (mới), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Thanh T trả ông Nguyễn Văn H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 770433 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06-8-2003 cho ông Nguyễn Văn H.

Trường hợp án có hiệu lực thi hành mà ông T không tự nguyện giao trả giấy chứng nhận thì ông H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 (thửa 199, tờ bản đồ số 2 cũ), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-01-2016, hủy hợp đồng mua bán đất nông nghiệp ngày 02-6-2014, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 619846 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 22-02-2016 cho ông Nguyễn Thanh T.

4. Chi phí thẩm định, đo đạc: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu chi phí với số tiền là 9.100.000 đồng. Số tiền này ông T đã nộp xong.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Hoàng Thiên P, Nguyễn Hoàng Quang M phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ 56.692.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm do ông T đã nộp theo các biên lai thu số 0002123 và 0002124 ngày 09-5-2017, biên lai thu số 0007308 ngày 19-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; hoàn trả cho ông T 56.392.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Hoàng Thiên P, Nguyễn Hoàng Quang M phải liên đới chịu 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0007097 ngày 12-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007350 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**