

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 36/2022/DS-PT

Ngày: 26 - 01 - 2022

“V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Công Bình.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Hoàng Kim Khánh;  
2. Bà Nguyễn Thị Nhung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 256/TLPT-DS, ngày 17/11/2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2021/DS-ST, ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2021/QĐ-PT ngày 29/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐ-PT ngày 19/01/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng Thanh S; địa chỉ: Căn hộ X, đường M, khu dân cư P, phường P, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng Thanh N; địa chỉ: đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N; cùng địa chỉ: đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, ông H có mặt, bà N vắng mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị Hồng D; địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà D:* Ông Nguyễn Hoàng Thanh N; địa chỉ: đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Viết N1; địa chỉ: đường L, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1; cùng địa chỉ: đường P, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*/ Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 27/5/2019, ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng Thanh S và bà Phạm Thị Hồng D, theo đó ông H, bà N chuyển nhượng cho ông S, bà D thửa đất số 54D, tờ bản đồ số 29, diện tích 125m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R4444xx ngày 22/7/2004; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ; giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 29/5/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, hai bên đã giao đủ tiền và giao đất. Trước đó ông Nguyễn Hoàng Thanh N có đứng ra ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2019 với bà N, tuy nhiên tiền là của ông S, bà D, ông N chỉ đứng ra giao dịch thay, sau đó khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông S, bà D ký và trả tiền cho ông H, bà N.

Tại thời điểm mua bán, bên cạnh lô đất mà vợ chồng ông S, bà D nhận chuyển nhượng là một lô đất trống, chưa xây nhà nên khi bà N chỉ ranh giới thì vẫn đủ 05m chiều ngang đúng như thỏa thuận. Khoảng 01 tháng sau khi nhận chuyển nhượng, khi chủ lô đất bên cạnh (thửa 54C) có xây nhà thì vợ chồng ông S, bà D phát hiện phần đất của mình thiếu 10,5m<sup>2</sup>. Thực tế trước đó (ngày 06/5/2019) bà N đã có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Viết N1 (là hàng xóm liền kề) tại Ủy ban nhân dân phường T, nhưng sau đó bà N đã rút đơn giải quyết tranh chấp vào ngày 29/5/2019. Như vậy bà N và ông H đã biết trước diện tích đất thực tế của mình thiếu so với giấy chứng nhận nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông S, bà D. Đồng thời tại biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường T, vợ chồng ông H, bà N đã xác nhận là có giao đất thiếu cho vợ chồng ông S.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/03/2020, ông Nguyễn Hoàng Thanh S khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải trả lại số tiền 412.500.000 đồng (bao gồm 375.000.000 đồng số tiền gốc tương ứng với 0,75m ngang đất giao thiếu và 37.500.000 đồng tiền lãi (10%/năm) mà vợ chồng ông S đã trả theo hợp đồng thế chấp tài sản với ngân hàng). Ngày 28/10/2020, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung: Phần diện tích ông H, bà N giao cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiếu 0,91m ngang và đề nghị Tòa án buộc ông H, bà N phải trả lại số tiền tương ứng với 0,91m ngang giao thiếu và tiền lãi suất 10%/năm. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên

đơn đề nghị Tòa án buộc ông H và bà N phải trả lại giá trị phần đất bị thiếu là 10,5m<sup>2</sup>, có giá trị 600.000.000 đồng theo như kết quả định giá tài sản ngày 18/5/2021 và xin rút yêu cầu về lãi suất.

*\*/ Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lương Danh H, bà Phạm Thị Ngọc N và người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:*

Vợ chồng ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N có nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích là 125m<sup>2</sup> (chiều ngang 5m, chiều dài 25m), thuộc tờ bản đồ số 29, thửa đất số 54D, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 vào ngày 19/4/2019. Đến ngày 29/5/2019, vợ chồng ông H và bà N đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Thanh S và bà Phạm Thị Hồng D với giá 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và đã giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 01 tháng sau khi chuyển nhượng, ông S có đo lại đất và báo với gia đình ông H, bà N là bị thiếu đất. Tại thời điểm đó ông H, bà N cùng với ông S đã có thỏa thuận, đàm phán về việc thiếu đất nhiều lần nhưng không thành.

Bị đơn ông H, bà N thừa nhận trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S, thì bà N có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B đề nghị xem xét, đo đạc lại diện tích đất. Tuy nhiên đây chỉ là đơn kiến nghị đo đạc, kiểm tra lại diện tích đất, chứ không phải là khiếu nại tranh chấp đất. Trong thời gian chờ Ủy ban nhân dân phường T xem xét thì ông H, bà N chuyển nhượng thửa đất trên cho ông S, bà D, nên sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì bà N đã rút đơn kiến nghị.

Việc ông Nguyễn Hoàng Thanh S khởi kiện yêu cầu trả lại giá trị diện tích đất giao thiếu, thì vợ chồng ông H và bà N không đồng ý, vì thực tế vợ ông H, bà N chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không biết và không chuyển nhượng thiếu đất cho ông S, bà D. Nếu thiếu đất thì vợ chồng ông S phải kiện nhà bên cạnh vì khi giao nhận đất và nhận tiền hai bên đã kiểm tra thực tế.

*\*/ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng D trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 27/5/2019, vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Thanh S và bà Phạm Thị Hồng D có nhận chuyển nhượng của ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N thửa đất số 54D, tờ bản đồ số 29, diện tích 125m<sup>2</sup> tại Phường T, thành phố B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng.

Khoảng 01 tháng sau khi mua đất thì lô đất bên cạnh (thửa 54C) có xây nhà thì vợ chồng ông S, bà D phát hiện phần đất mua thiếu 0,91m x 25m = 10,5m<sup>2</sup>. Như vậy, vợ chồng ông H, bà N đã chuyển nhượng đất thiếu so với thỏa thuận và lỗi là do vợ chồng ông H biết đất bị thiếu nhưng vẫn chuyển nhượng. Do đó, việc ông S khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải trả lại giá trị phần diện tích bị thiếu (10,5m<sup>2</sup>) có giá trị 600.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất, thì bà D đồng ý và thống nhất như ý kiến của ông S.

*\*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 trình bày có nội dung như sau:*

Vào tháng 04/2019 vợ chồng bà H và ông H1 có chuyển nhượng lô đất có diện tích 125m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 29, thửa đất số 54D, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N với giá là 1.900.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông H1 đã dẫn ông H và bà N đi xem thực tế lô đất, vợ chồng ông H cũng không yêu cầu đo đạc lại diện tích của lô đất này và vợ chồng ông H1 chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trước đó không có tranh chấp với ai.

Ông H1 và bà H xác định tranh chấp việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H với ông S thì không liên quan đến vợ chồng ông, bà nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*\*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết N1 trình bày có nội dung như sau:* Ông N1 đang có nhà và quyền sử dụng đất diện tích 270,1m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 29, thửa đất số 54, hiện mang số x, đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và từ trước đến nay không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, qua kết quả đo vẽ hiện trạng đất thì diện tích đất của ông còn thiếu so với giấy chứng nhận đã được cấp, nên đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 266, Điều 271, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Thanh S.

Buộc ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu là 0,91m ngang, dài 22,7m = 10,5m<sup>2</sup> có giá là 600.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Thanh S về việc buộc ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N trả lãi suất theo quy định từ ngày 29/5/2019 đến nay.

2. Về án phí: Bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải nộp số tiền 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng Thanh S số tiền 10.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án thành phố B theo biên lai thu số 0007664 ngày 20/04/2020.

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu chi thẩm định, định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng theo phiếu thu số 133 ngày 28/4/2021 và chịu chi phí đo đạc tài sản số tiền 4.840.000 đồng theo phiếu thu số 123 ngày 17/6/2020 (đã chi phí xong tại Tòa án). Ông S được nhận lại số tiền thẩm định, định giá tài sản 2.000.000 đồng và số tiền 4.840.000 đồng tiền chi phí đo đạc tài sản khi thu từ ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2021 bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N có đơn kháng cáo, với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Lương Danh H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Lương Danh H và người đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến cho rằng: hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên là hợp pháp và đã hoàn thành, các bên đã thực hiện xong các điều khoản của hợp đồng và đã giao đủ đất cho bên nhận chuyển nhượng; đồng thời ông H và bà N chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và không biết đất thực tế bị thiếu, trách nhiệm kiểm tra hiện trạng đất là của bên mua, chứ không phải của bên bán; việc bà N gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường T chỉ là kiến nghị kiểm tra, đo đạc lại đất, chứ không phải là khiếu nại tranh chấp đất. Do đó, việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị bác đơn khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Thanh S và bà Phạm Thị Hồng D, thửa đất số 54D, tờ bản đồ số 29 diện tích 125m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m, chiều dài 25m), địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất, thì ông S, bà D mới biết phần đất nhận chuyển nhượng trên thực tế bị thiếu nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H, bà N biết đất bị thiếu nhưng không thông báo cho ông S, bà D biết, nên lỗi giao đất thiếu là của bên chuyển nhượng và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng, nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông H, bà N phải bồi thường giá trị

quyền sử dụng đất giao thiếu là 10,5m<sup>2</sup>, tương ứng với số tiền 600.000.000 đồng, là có căn cứ. Do đó kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết N1 vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Viết N1, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 27/5/2019, ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng Thanh S và bà Phạm Thị Hồng D, theo đó ông H, bà N chuyển nhượng cho ông S, bà D thửa đất số 54D, tờ bản đồ số 29 (ngày 26/4/2019 được cập nhật thay đổi trên hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa đất số 452, tờ bản đồ số 29), diện tích 125m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m, chiều dài 25m), tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 4444xx ngày 22/7/2004 và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ; giá chuyển nhượng đất ghi trên hợp đồng là 400.000.000 đồng, nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Đến ngày 29/5/2019, hai bên đã thực hiện xong thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã giao đất và bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà D đã giao đủ tiền. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là tự nguyện, được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận và đã thực hiện xong.

[2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng đất được một tháng, thì ông S mới phát hiện việc bên chuyển nhượng là ông H và bà N đã giao đất trên thực tế thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2019 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ông S cho rằng lỗi trong việc chuyển nhượng và giao đất thiếu so với thỏa thuận sang nhượng là lỗi của vợ chồng ông H và bà N, vì vào ngày 06/5/2019, bà N có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Viết N1 tại Ủy ban nhân dân phường T, nhưng không thông báo cho bên mua là vợ chồng ông S biết và đã rút đơn giải quyết tranh chấp vào ngày 29/5/2019. Đồng thời, theo nội dung Biên bản làm việc ngày 27/02/2020 tại Ủy ban nhân dân phường T, ông H đã thừa nhận nội dung: Vợ chồng ông H đã có đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân Phường T để xác định ranh giới thửa đất số 54D, do thực tế thửa đất trên bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã không thông báo

về việc thực tế diện tích đất chuyển nhượng không đủ như trên giấy chứng nhận cho ông S khi hai bên thực hiện thủ tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Theo kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, thì diện tích đất ông H, bà N giao thiếu cho vợ chồng ông S, bà D có chiều ngang theo mặt đường là 0,91m, chiều dài là 22,7m, nên diện tích đất bị thiếu là 10,5m<sup>2</sup> và qua định giá xác định phần diện tích đất thiếu có giá trị 600.000.000 đồng.

[2.3] Tại thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì diện tích đất trên thực tế đã bị thiếu so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên; ông H và bà N đã biết đất trên thực tế bị thiếu nhưng đã không thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết, mà vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S, bà D diện tích đất 125m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m, chiều dài 25m). Như vậy lỗi trong việc giao không đủ diện tích đất theo thỏa thuận sang nhượng, là hoàn toàn do lỗi của ông H và bà N. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H và bà N phải thanh toán lại giá trị diện tích đất giao thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Thanh S và bà Phạm Thị Hồng D giá trị diện tích đất giao thiếu là 10,5m<sup>2</sup>, có trị giá 600.000.000 đồng, là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N là không có căn cứ để chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí đo đạc, chi phí thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu chi thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc số tiền 4.840.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Thanh S được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 4.840.000 đồng, sau khi thu được từ ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo là ông Lương Danh H, bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.3] Đối với phần hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn bao gồm số tiền 10.250.000 đồng (do ông Nguyễn Hoàng Thanh N nộp thay) theo biên lai thu 0007664 ngày 20/4/2020 và số tiền 1.062.500 đồng đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung (do ông Nguyễn Hoàng Thanh N nộp thay) theo biên lai thu số 0013270 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng Thanh S 10.250.000 đồng,

còn số tiền tạm ứng 1.062.500 đồng chưa xử lý là thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đúng và cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 124/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Thanh S.

Buộc vợ chồng ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Thanh S và bà Phạm Thị Hồng D giá trị diện tích đất giao thiếu là 10,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 0,91m, chiều dài 22,7m), số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Thanh S về việc buộc ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải trả tiền lãi suất.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Vợ chồng ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu chi thẩm định, định giá tài sản số tiền là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc số tiền là 4.840.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Thanh S được nhận lại số tiền thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc số tiền là 4.840.000 đồng, sau khi thu từ ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn vợ chồng ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu 28.000.000 đồng án phí án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng Thanh S số tiền 10.250.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (do ông Nguyễn Hoàng Thanh N nộp thay) theo biên lai thu 0007664 ngày 20/4/2020 và số tiền 1.062.500 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đối

với yêu cầu khởi kiện bổ sung (do ông Nguyễn Hoàng Thanh N nộp thay) theo biên lai thu số 0013270 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lương Danh H và bà Phạm Thị Ngọc N, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (do ông Lê Đình T nộp thay ông Lương Danh H) theo biên lai thu số 0009829, ngày 26/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B và số tiền 300.000 đồng (do ông Lương Danh H nộp thay bà Phạm Thị Ngọc N) theo biên lai thu số 0004726, ngày 21/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*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, 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, Điều 7, Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao (Vu 2);
- TAND cấp cao tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. BMT;
- CCTHADS Tp. BMT;
- Các đương sự;
- ..... ;
- Lưu.

(Đã ký)

**Trương Công Bình**