

Bản án số: 33/2021/DS-PT  
Ngày: 15/3/2021  
“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 BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* bà Nguyễn Thị Quang  
ông Đặng Đức Hào

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Nguyễn Thị Nga – cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*** bà Thành Thị Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 15 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2020/QĐ-PT ngày 14/12/2020, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 08/2021/QĐ-PT ngày 14/01/2021, thông báo thay đổi thời gian xét xử số 29/2021/TB-TA ngày 08/02/2021, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 15/2021/QĐ-PT ngày 05/3/2021, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1962 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***2. Bị đơn:*** Ông Lê Phát T, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Bà Vũ Thị Quốc D, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ I, ấp Ph, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ hiện nay: khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*** Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: phường Tr, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

*Đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thị Kim Ng+ Ông Bùi Đức H- viên chức thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

***Người kháng cáo:*** bị đơn Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:**

Ngày 05/11/2019, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, vợ chồng ông bà cùng vợ chồng Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D ký Hợp đồng vay tiền số công chứng 03121 quyền số 1E/2019/TP/CC- SCC/HĐGD. Theo đó ông bà cho ông T bà D vay 700.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng tính từ ngày 05/11/2019, lãi suất do các bên thỏa thuận không bằng văn bản là 5%/tháng. Từ đó đến nay ông T bà D không trả cho ông bà gốc và lãi. Ông bà nhiều lần tìm gặp yêu cầu trả nợ nhưng ông T bà D không thực hiện.

Mặc dù cùng ngày 05/11/2019, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, ông bà cùng ông T bà D còn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03743 quyền số 1A/2019/TP/CC- SCC/HĐGD, theo đó ông bà chuyển nhượng cho ông T bà D 112,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 1380 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường L, thành phố B với giá 2.950.000.000 đồng được trả làm hai lần: Lần 1 đặt cọc 100.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền cọc ngày 02/10/2019 và lần 2 là 2.850.000.000 đồng; nhưng giao dịch vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là độc lập, không liên quan với nhau. Khi chuyển nhượng, ông bà cho ông T bà D xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc, cắm mốc, chỉ ranh.

Ông bà khởi kiện yêu cầu ông T bà D trả 700.000.000 đồng nợ gốc và 11.620.000 đồng lãi tính từ ngày 05/02/2020 đến ngày 05/3/2020 (lãi suất 1,66%/tháng). Quá trình giải quyết vụ án, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông T bà D phải trả nợ gốc 700.000.000 đồng và tính lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 05/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

*Bà Trần Thị H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (đã thông báo chấm dứt ủy quyền ngày 15/9/2020) trình bày:* Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 2.950.000.000 đồng. Ông T bà D đã giao cho ông H bà H 2.250.000.000 đồng. 700.000.000 đồng còn lại được ông T bà D xác nhận nợ ông H bà H bằng Hợp đồng vay tiền số công chứng 03121 quyền số 1E/2019/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 05/11/2019.

*Ông Tạ Miên L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền số công chứng 01805 quyền số 1E/2020/TP/CC- SCC/HĐGD ngày*

12/9/2020 có quan điểm: Giọng nam và giọng nữ theo nội dung đĩa ghi âm USB đính kèm bản tường trình ghi âm của Ông Lê Phát T ngày 19/8/2020 chính là giọng của ông H bà H, giọng nam còn lại là của ông T. Số tiền 700.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền số công chứng 03121 quyền số 1E/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 thực chất là tiền ông T bà D nợ khi nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03743 quyền số 1A/2019/TP/CC- SCC/HĐGD cùng ngày. Ông H bà H chuyển nhượng đất hết thửa, không chuyển nhượng từng m<sup>2</sup>. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi thông tin thửa đất, diện tích và cấp giấy cho người sử dụng đất. Trên cơ sở đó ông H bà H chuyển nhượng đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp là 112,5m<sup>2</sup>. Ông H bà H không có lỗi liên quan đến diện tích đất bị thiếu. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phân tố của bị đơn.

Nguyên đơn yêu cầu ông T bà D trả nợ gốc 700.000.000 đồng và tính lãi 20%/năm (1,66%/tháng) từ ngày 05/11/2019 đến ngày 24/9/2020 là 127.671.000 đồng; tổng cộng 827.671.000 đồng.

## **2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D và đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Vợ chồng ông bà giao dịch nhận chuyển nhượng từ vợ chồng Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H 112,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 1380 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường L, thành phố B với giá 2.950.000.000 đồng. Ngày 02/10/2019, ông bà đặt cọc cho ông H bà H 100.000.000 đồng, theo Giấy nhận tiền cọc. Ông bà chỉ có 2.250.000.000 đồng tiền mặt nên sau khi đặt cọc các bên thống nhất ngày 05/11/2019 sẽ đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên. Ông bà có nghĩa vụ giao tiếp số tiền 2.150.000.000 đồng cho ông H bà H; còn lại 700.000.000 đồng ông bà xác nhận nợ thông qua việc các bên ký hợp đồng vay tiền.

Ngày 05/11/2019, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, ông H bà H và ông bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03743 quyền số 1A/2019/TP/CC- SCC/HĐGD và Hợp đồng vay tiền số công chứng 03121 quyền số 1E/2019/TP/CC- SCC/HĐGD. Sau đó tại Vietcombank chi nhánh Bà Rịa, ông bà giao cho ông H bà H 2.150.000.000 đồng. Ông H bà H giao cho ông bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tự đi làm thủ tục sang tên. Khi ông T bà D liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên thì được biết có sự sai số. Cụ thể diện tích đất thực tế chỉ có 100,1m<sup>2</sup> nhưng lại viết Giấy chứng nhận nhầm diện tích là 112,5m<sup>2</sup>.

Ông bà tìm gặp ông H bà H, cùng đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để giải quyết sự việc nhưng không có kết quả.

Diện tích đất thực tế so với hợp đồng chuyển nhượng đất bị thiếu là 112,5m<sup>2</sup> - 100,1m<sup>2</sup> = 12,4m<sup>2</sup> x 26.220.000 đồng/m<sup>2</sup> = 325.160.000 đồng. Ông bà có yêu cầu phân tố buộc ông H bà H trả lại 325.160.000 đồng giá trị diện tích đất bị thiếu; ông H bà H không được tính lãi đối với 700.000.000 đồng ông bà nợ khi nhận chuyển nhượng đất.

## **2.1. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:**

Ngày 29/12/2010, Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) có Quyết định số 5501/QĐ- UBND v/v giao 100,1m<sup>2</sup> đất ở thửa 1380 tờ bản đồ số 10 tại khu tái định cư Gò Cát phường L cho ông Đặng Đình A. Ngày 22/12/2011, người được giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với 100,1m<sup>2</sup> đất được giao. Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (nay là thành phố B) có tờ trình ngày 06/6/2011 v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A với diện tích là 100,1m<sup>2</sup> nhưng lại viết giấy chứng nhận nhầm diện tích là 112,5m<sup>2</sup>. Do đó ông A được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2012 với diện tích là 112,5m<sup>2</sup>.

Ngày 23/02/2012, ông A chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ch, bà Ch được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/3/2012.

Ngày 18/6/2019 vợ chồng bà Ch chuyển nhượng cho ông H bà H và ông H bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/2019.

Ngày 05/11/2019 ông H bà H chuyển nhượng đất cho ông T bà D. Khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, kiểm tra hồ sơ địa chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện có sự sai sót nêu trên. Căn cứ vào đơn xin đính chính diện tích của ông T vào ngày 25/3/2020, xin đính chính diện tích thực tế là 100,1m<sup>2</sup> đất ở, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định nội dung diện tích là 100,1m<sup>2</sup> đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H bà H vào ngày 12/7/2019. Ngày 17/4/2020, ông T bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 433 tờ bản đồ 09 phường L, diện tích là 100,1m<sup>2</sup>.

Ông A được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) giao thửa đất số 1380 diện tích 100,1m<sup>2</sup>, ông A thực hiện nghĩa vụ tài chính 100,1m<sup>2</sup> nhưng được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 112,5m<sup>2</sup>. Ông A không báo sự việc đến Cơ quan nhà nước quản lý về đất đai để thực hiện đính chính nội dung sai sót mà chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 112,5m<sup>2</sup> cho bà Ch rồi đến ông H bà H. Sau khi phát hiện sai sót, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã kiểm tra hồ sơ giao đất của ông A, có buổi làm việc với ông H và ông T bà D. Ông T bà D đã đồng ý xin đính chính diện tích theo đúng diện tích thực tế và xin tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích 100,1m<sup>2</sup> đất ở theo diện tích giao đất ban đầu.

**4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 28/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố B** quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D; buộc ông T và bà D phải trả cho ông H và bà H 585.002.004 đồng (Năm trăm tám mươi lăm triệu không trăm lẻ hai nghìn không trăm lẻ bốn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất do chậm thi hành án theo luật định.

**5. Ngày 08/10/2020, bị đơn Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D kháng cáo** toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: bị đơn không phải chịu lãi đối với khoản nợ phải thanh toán, buộc nguyên đơn phải hoàn trả giá trị tương đương 12,4m<sup>2</sup> đất giao thiếu là 325.160.000 đồng (theo đơn giá 26.220.000 đồng/m<sup>2</sup>).

**6.** Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**7. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Về tố tụng:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc không nắm rõ thông tin về diện tích đất chuyển nhượng, không kiểm tra, đo đạc và giao nhận đất trên thực địa, nên cùng có trách nhiệm đối với diện tích đất thiếu so với thỏa thuận và ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời bị đơn phải chịu lãi đối với khoản tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định 10%/năm là đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. *Về thẩm quyền, thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện bị đơn Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D (trú tại: khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ hợp đồng vay tiền (700.000.000 đồng). Bị đơn xác định nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng vay tiền mà nguyên đơn khởi kiện thực chất là khoản tiền chưa thanh toán trong tổng số 2.950.000.000 đồng phải thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 112,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 1380 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; yêu cầu phản tố đề nghị nguyên đơn trả lại giá trị của diện tích đất bị thiếu mới thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận, không đồng ý thanh toán lãi vì không có lỗi trong việc thanh toán chậm. Nguyên đơn thừa nhận khoản tiền khởi kiện đòi bị đơn thanh toán theo hợp đồng vay tiền thực chất là tiền bị đơn nợ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án nhân dân thành phố B xác định tranh chấp phát sinh từ quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận thực hiện và đất chuyển nhượng tại thành phố B; thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2]. Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người tham gia tố tụng đến phiên tòa phúc thẩm. Ở phiên tòa mở lại lần hai sau khi hoãn phiên tòa lần thứ nhất vì vắng mặt người tham gia tố tụng, nguyên đơn Nguyễn Thiện H, đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo Lê Phát T, Vũ Thị Quốc D, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đều có mặt. Nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiếp tục phiên tòa.

[2.] Về nội dung:

Ngày 05/11/2019, vợ chồng Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D lô đất tái định cư tại thửa số 1380 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường L, thành phố B (theo ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 112,5m<sup>2</sup> đất) với giá 2.950.000.000 đồng; thỏa thuận giao nhận đầy đủ tiền khi ký hợp đồng công chứng theo mẫu, bên nhận chuyển nhượng nhận giấy tờ và có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ông T, bà D đã giao cho ông Hảo, bà H 2.250.000.000 đồng và nhận nợ 700.000.000 đồng còn lại, hẹn 03 tháng sau thanh toán bằng hợp đồng vay tiền công chứng cùng ngày 05/11/2019 với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình hoàn tất thủ tục chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bà Rịa phát hiện có sự sai lệch số liệu ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và đề nghị điều chỉnh trước khi hoàn tất việc chuyển nhượng, nên ông T bà D đã có đơn đề nghị điều chỉnh số liệu cho chính xác từ 112,5m<sup>2</sup> thành là 100,1m<sup>2</sup> và hoàn tất việc chuyển nhượng, trước bạ sang tên, đăng ký biến động đất đai.

Ông H bà H khởi kiện yêu cầu ông T bà D thanh toán gốc và lãi tính theo mức lãi suất 20%/năm của khoản tiền 700.000.000 đồng còn thiếu dưới hình thức hợp đồng vay tiền, vì ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính theo lô đất tái định cư chứ không tính trên diện tích theo m<sup>2</sup>. Ông T bà D không đồng ý thanh toán theo yêu cầu của ông H bà H vì ông bà nhận chuyển nhượng đất dựa vào diện tích tính theo m<sup>2</sup>; yêu cầu phản tố đề nghị ông H bà H trả lại giá trị của diện tích đất bị thiếu thì mới thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận, không đồng ý thanh toán lãi vì không có lỗi trong việc thanh toán chậm.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc ông T bà D phải thanh toán cho ông H bà H 585.002.004 đồng, gồm 537.422.224 đồng nghĩa vụ phải thanh toán còn lại của hợp đồng chuyển nhượng, 47.579.780 đồng lãi tính từ ngày 05/11/2019 đến ngày 24/9/2020. Bị đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*[3.] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D:*

[3.1.] Các bên có ý kiến khác nhau về ý chí thống nhất khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng hai bên thỏa thuận và chuyển nhượng theo nguyên lô, nguyên thửa, xác định giá theo lô đất chứ không theo giá trị từng m<sup>2</sup> đất; trách nhiệm của nguyên đơn chấm dứt khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và bàn giao đầy đủ giấy tờ cho bị đơn hoàn tất việc chuyển nhượng, sang tên giấy tờ theo quy định, nhận đủ tiền chuyển nhượng bằng việc bị đơn xác nhận nợ nguyên đơn trong hợp đồng vay tiền 700 triệu đồng có công chứng; nên khởi kiện đề nghị bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng vay tiền, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn xác nhận đã giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn và chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ theo quy định, chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nên chuyển thành hợp đồng công chứng vay 700 triệu đồng; xác định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính theo giá trị từng m<sup>2</sup> của thửa đất; do đất thực tế ít hơn trên giấy tờ và hợp đồng nên chỉ đồng ý thanh toán giá trị tương ứng diện tích đất trên thực tế.

[3.2.] Thửa đất 1380, tờ bản đồ số 10 (theo bản đồ số hóa mới xác định là thửa 433, tờ bản đồ số 9) thuộc phường L, thành phố B có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) giao đất có thu tiền sử dụng đất của ông Đặng Đình A, theo Quyết định số 5501/QĐ-UBND ngày 22/12/2010, diện tích 101,1m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Thiện H là người thực hiện việc viết đơn xin cấp đất, kê khai nộp thuế, nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất. Ngày

19/01/2012, ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi là 112,5m<sup>2</sup> đất, nhưng diện tích theo sơ đồ vị trí kèm theo là 101,1m<sup>2</sup>. Theo diễn giải và xác định của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, số liệu 112,5m<sup>2</sup> đất ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông A không chính xác, ghi nhầm do lỗi của bộ phận tham mưu và in cấp giấy tờ Ủy ban nhân dân thị xã B (cũ). Lỗi này không thuộc về người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3.] Ông A chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Ch. Bà Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hào, bà Hoa. Ngày 12/7/2019, ông H bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR90042. Quá trình chuyển nhượng tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Toàn bộ các giấy tờ liên quan đều ghi theo số liệu sai lệch trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 112,5m<sup>2</sup>.

[3.4.] Ngày 05/11/2019, ông H bà H ký chuyển nhượng cho ông T bà D thửa đất trên, ghi diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 112,5m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 2.950.000.000 đồng, nhưng ghi trên hợp đồng là 300.000.000 đồng. Ông T, bà D đã giao 2.250.000.000 đồng, nhận nợ 700.000.000 đồng còn lại bằng Hợp đồng vay tiền công chứng ký đồng thời với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nhận toàn bộ giấy tờ và chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động.

Số liệu ghi trong hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được ghi nhận theo thông tin thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Các bên trong quá trình giao dịch, thỏa thuận chuyển nhượng cũng căn cứ vào diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mà không chú ý, và không phát hiện có sự chênh lệch giữa diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (112,5m<sup>2</sup>) với diện tích đất theo sơ đồ vị trí thể hiện ngay trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (100,1m<sup>2</sup>). Các bên cũng không đo đạc thực tế. Ông H bà H cho ông T bà D xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ vị trí của thửa đất. Ông T bà D đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông H bà H giao cho ông T bà D bản chính giấy tờ đất để đi làm thủ tục sang tên. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bà Rịa phát hiện sai số, nên đã đề nghị điều chỉnh số liệu và hồ sơ cho phù hợp. Vì diện tích đất thực tế chỉ có 100,1m<sup>2</sup>, thiếu 12,4m<sup>2</sup> so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên xảy ra tranh chấp.

[3.5.] Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích đất là 112,5m<sup>2</sup> nhưng sơ đồ bản vẽ kèm theo thể hiện trên giấy tờ này chú thích rõ ràng mốc giới, tứ cận, kích thước các cạnh, diện tích thửa đất là 100,1m<sup>2</sup> đúng như trên thực tế. Chênh lệch diện tích không phải bởi có sự biến động mốc giới, tứ cận, kích cỡ các cạnh thửa đất trên thực tế mà chỉ là sai số ghi nhận tổng diện tích thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho đương sự. Các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng hiểu rõ đất chuyển nhượng là lô đất nền tái định cư. Giá chuyển nhượng căn cứ theo mặt bằng giá chuyển nhượng chung trong khu vực tại thời điểm giao dịch, có tính đến yếu tố diện tích tổng của thửa (lô) đất.



Các bên không tiến hành đo đạc trên thực tế, nên đều có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo mẫu, bên chuyển nhượng giao toàn bộ giấy tờ cho bên nhận chuyển nhượng hoàn tất thủ tục, hai bên xác nhận hoàn tất nghĩa vụ thanh toán bằng hợp đồng vay tiền công chứng cùng thời điểm. Quá trình hoàn tất thủ tục, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo có sai lệch số liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng trực tiếp làm việc với cơ quan hữu quan, xác nhận sự sai lệch số liệu, đề nghị điều chỉnh, chỉnh lý, đăng ký biến động để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, mà không yêu cầu ngừng việc chuyển nhượng, thông báo và chỉ đồng ý thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền tương đương với diện tích đất thực tế chuyển nhượng. Điều này phần nào thể hiện bản chất của việc thỏa thuận, giao kết giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tái định cư theo giá trị nguyên thừa, chứ không phải theo giá trị từng m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng. Tranh chấp phát sinh sau khi đã chỉnh lý sai số, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng yêu cầu thanh toán theo nghĩa vụ xác định tại hợp đồng vay tiền, thực chất là thanh toán phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ đồng ý thanh toán nghĩa vụ còn lại dựa trên giá trị phần đất thực tế nhận chuyển nhượng tính theo m<sup>2</sup>, không đồng ý thanh toán lãi vì cho rằng chậm thanh toán bởi đất chuyển nhượng không đủ so với số liệu ghi trên hợp đồng chuyển nhượng.

[3.6.] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu so với hợp đồng là do khách quan mà cả hai bên đều không mong muốn, các bên không tiến hành kiểm tra đo đạc để giao nhận đất cụ thể nên có trách nhiệm ngang nhau, mỗi bên chịu 50% đối với giá trị đất bị thiếu (325.155.552 đồng = 26.222.222 đồng/m<sup>2</sup> x 12,4m<sup>2</sup> giao thiếu) là 162.577.776 đồng/bên; sau khi khấu trừ khoản tiền 162.577.776 đồng ông H bà H phải chịu vào 700.000.000 đồng lẽ ra ông T bà D phải trả cho ông H bà H, buộc ông T bà D phải thanh toán và chịu lãi trên số tiền 537.422.224 đồng tính từ ngày 05/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2020 với mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, là hoàn toàn có căn cứ đối với phía bị đơn.

[3.7.] Bị đơn kháng cáo cho rằng mình không có lỗi trong việc thanh toán chậm vì đất thực tế nhận chuyển nhượng thiếu so với thỏa thuận tại hợp đồng, nên không phải chịu trách nhiệm đối với giá trị đất chênh lệch giao nhận thiếu so với hợp đồng là không có cơ sở, bởi lẽ: nếu ý chí của các bên là tính giá chuyển nhượng trên cơ sở giá trị từng m<sup>2</sup> đất thì khi phát hiện đất thực tế nhỏ hơn diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cơ quan chức năng yêu cầu phải điều chỉnh trước khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì bị đơn sẽ phải có trách nhiệm thông tin đến nguyên đơn, đề nghị thống nhất điều chỉnh lại giá chuyển nhượng, tức là thống nhất lại về khoản tiền còn lại bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn, xác định lại nghĩa vụ của bị đơn trong hợp đồng vay tiền các bên đã giao kết. Nhưng bị đơn có đơn đề nghị điều chỉnh thông tin, đăng ký biến động, tự mình tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, hoàn tất giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điểm 2.2 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa hai bên quy định: “bên B cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất”. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CR 900042 cấp ngày 12/7/2019 cho Ông Nguyễn Thiện H, Bà Nguyễn Thị Kim H mà phía nguyên đơn đã giao ngay cho phía bị đơn sau khi ký hợp đồng để bị đơn hoàn chỉnh việc chuyển nhượng, thể hiện nội dung: thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 10, diện tích 112,5m<sup>2</sup>; nhưng sơ đồ thửa đất thể hiện ngay trên giấy tờ này ghi rõ diện tích thửa đất là 100,1m<sup>2</sup>. Như vậy, bị đơn đã có lỗi khi không xem xét kỹ các giấy tờ, các thông tin ghi nhận trên giấy tờ liên quan đến phần đất thỏa thuận chuyển nhượng, cùng với nguyên đơn không tiến hành đo đạc, kiểm tra, giao nhận đất chuyển nhượng trên thực tế; nên phải có trách nhiệm đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng, giao nhận thiếu trên thực tế so với hợp đồng.

[3.8.] Nguyên đơn không kháng cáo đối với quyết định của án sơ thẩm về trách nhiệm phải chịu 50% giá trị phần đất giao thiếu so với hợp đồng (12,4m<sup>2</sup>) nên Hội đồng xét xử phúc thẩm trong phạm vi xét xử không xem xét nội dung này.

[3.9.] Từ những phân tích và nhận định trên, kháng cáo của bị đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn: bị đơn không phải chịu lãi đối với khoản nợ phải thanh toán, buộc nguyên đơn phải hoàn trả giá trị tương đương 12,4m<sup>2</sup> đất giao thiếu là 325.160.000 đồng (theo đơn giá 26.220.000 đồng/m<sup>2</sup>), là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4.] *Về án phí:* Ông T, bà D kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Lê Phát T, Bà Vũ Thị Quốc D, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293, Điều 227, điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, Điều 296, các Điều 146, 147, 148, 165, 166, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 118, 274, 275, 357, 385, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D phải trả cho Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H 585.002.004 đồng (Năm trăm tám mươi lăm triệu không trăm lẻ hai nghìn không trăm lẻ bốn đồng), gồm 537.422.224 đồng (Năm trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng) nghĩa vụ phải thanh toán còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 47.579.780 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi đồng) lãi tính từ ngày 05/11/2019 đến ngày 24/9/2020.

[2]. *Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu:*

Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D thanh toán lại cho Ông Nguyễn Thiện H và Bà Nguyễn Thị Kim H 1.502.500 đồng (Một triệu năm trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3]. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Miễn án phí cho Bà Nguyễn Thị Kim H là người cao tuổi. Ông Nguyễn Thiện H nộp 6.066.724 đồng (Sáu triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào 8.116.000 đồng (Tám triệu một trăm mười sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo Biên lai thu số 0000542 ngày 20/4/2020, nên được hoàn trả 2.049.276 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi sáu đồng).

Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D nộp 27.400.080 đồng (Hai mươi bảy triệu bốn trăm nghìn không trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào 8.129.000 đồng (Tám triệu một trăm hai mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo Biên lai thu số 0002837 ngày 21/8/2020, nên tiếp tục nộp 19.271.080 đồng (Mười chín triệu hai trăm bảy mươi một nghìn không trăm tám mươi đồng).

[4]. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Lê Phát T và Bà Vũ Thị Quốc D mỗi người nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án

phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo Biên lai thu số 0002944 ngày 09/10/2020, nên tiếp tục nộp 300.000 (Ba trăm nghìn đồng).

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, 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.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/3/2021).

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Tòa án nhân dân thành phố B ;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B ;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

**Trần Minh Bắc**

