TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DI LINH** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày 22 - 02 - 2023
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 HUYỆN DI LINH – TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Hà, bà Lê Thị Chung.

- Thư ký phiên toà: Ông Thân Văn Đông – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện VKSND huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà My La - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2017/TLST-DS ngày 17/02/2017, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2023/QĐST-DS, ngày 02/02/2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn K; sinh năm 1964; nơi cư trú: Số nhà 164, Thôn T, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn K là ông Phạm Công V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L; sinh năm 1958; chết ngày 30/8/2021. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L gồm:

+ Anh Nguyễn Văn L1; sinh năm 1975; địa chỉ: Ô 30A, DC 02, Khu phố 4, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

+ Cụ Nguyễn Văn L2, sinh năm 1933; cụ Phạm Thị Ph, sinh năm 1938, cư trú tại: Thôn T1, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960; chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; anh Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1989; anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1992; cư trú tại: Số nhà A14/30A, khu phố B 2, phường Th, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Văn L2, cụ Phạm Thị Ph, bà Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Kh và anh Nguyễn Văn Tr là anh Nguyễn Văn L1; địa chỉ: Ô 20A, DC 02, Khu phố 4, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương - Theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2022.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị S; sinh năm 1960; cư trú tại: Số nhà A14/30A, khu phố B 2, phường Th, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S là anh Nguyễn Văn L1; địa chỉ: Ô 20A, DC 02, Khu phố 4, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương - Theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2022.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965, địa chỉ: Số nhà 164, Thôn T, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T là ông Trương Văn K, địa chỉ: Số nhà 164, Thôn T, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng - Theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2022.

(Ông Phạm Công V, ông Trương Văn K và anh Nguyễn Văn L1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2016, các đơn bổ sung ngày 21/12/2016, 21/6/2019 của nguyên đơn ông Trương Văn K; lời khai trong quá trình tố tụng của phía nguyên đơn vợ chồng ông Trương Văn K, bà Nguyễn Thị T có nội dung:

Ngày 15/7/2015 phía bị đơn vợ chồng ông L, bà S lập giấy viết tay có tiêu đề "Giấy đặt cọc" thỏa thuận chuyển nhượng cho phía nguyên đơn vợ chồng ông Kh, bà Thơ 03 sào đất (3.000m^2) trồng cây cà phê thuộc một phần thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng với giá 85.000.000 đồng/01 sào (1000m^2), bị đơn có trách nhiệm sang tên đất cho bị đơn. Sau đó nguyên đơn đã trả đủ số tiền 255.000.000 đồng, mặc dù chưa đo đạc nhưng bị đơn đã xác định mốc giới giao đất cho nguyên đơn, sau đó nguyên đơn đã phá cây cà phê để trồng cây Dâu và sử dụng ổn định từ năm 2015. Do bị đơn không làm thủ tục tách thửa sang

tên đất như thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tách thửa sang tên cho nguyên đơn 3.000m^2 đất chuyển nhượng. Theo kết quả đo đạc thể hiện đất bị đơn đã giao cho nguyên đơn có diện tích thực tế là 3.217m^2. Vì vậy ngày 21/6/2019 nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn tách thửa sang tên 3.217 m^2 đất và đồng ý trả thêm cho bị đơn trị giá 217m^2 đất theo giá 85.000.000 đồng/1000m^2 tương ứng số tiền 18.445.000 đồng. Không chấp nhận việc bị đơn khởi kiện đòi lại 217m^2 đã giao cho nguyên đơn sử dụng. Về việc xác định giá tài sản tranh chấp đề nghị Tòa án căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2021 để giải quyết mà không phải định giá lại tài sản.

Chứng cứ chứng minh là văn bản viết tay có tiêu đề "Giấy đặt cọc" đề ngày 15/7/2015 do ông L tự tay viết được ông L, bà S và ông Kh cùng ký tên.

- Quá trình tố tụng, phía bị đơn vợ chồng ông L và bà S thừa nhận có lập văn bản viết tay "Giấy đặt cọc" ghi ngày 15/7/2015 chuyển nhượng cho nguyên đơn 03 sào đất trồng cà phê tương ứng 3.000m^2 thuộc một phần thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng và đã nhận đủ số tiền 255.000.000 đồng. Mặc dù đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng nhưng khi giao đất chưa đo đạc cụ thể. Nay bị đơn không đồng ý tách thửa sang tên 3.217m^2 đất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông L chết vào ngày 30/8/2021. Ngày 21/4/2022 những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L gồm: Cha, mẹ của ông L là cụ Nguyễn Văn L2 và cụ Phạm Thị Ph; vợ ông L là bà Nguyễn Thị S; các con của ông L là chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Kh và anh Nguyễn Văn Tr đã ký văn bản ủy quyền cho con cả của ông L là anh Nguyễn Văn L1 thay mặt tham gia tố tụng.

Ngày 26/4/2022 anh L có đơn khởi kiện cho rằng cha mẹ anh là ông L, bà S chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 3.000m^2 đất với giá 85.000.000 đồng/01 1000m^2 và đã nhận của nguyên đơn 255.000.000 đồng đúng với số tiền chuyển nhượng 3.000m^2 đất. Vì vậy, anh không chấp nhận sang tên 3.217m^2 đất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà khởi kiện phản tố đòi nguyên đơn trả lại diện tích đất dư ra là 217m^2. Về việc nguyên đơn đã phá cây cà phê để trồng cây dâu anh L không có ý kiến gì. Về việc xác định giá tài sản tranh chấp anh L cũng đề nghị Tòa án căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2021 để giải quyết mà không phải định giá lại tài sản.

Chứng cứ chứng minh là bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 551200 ngày 20/5/2007 của UBND huyện Di Linh cấp cho ông Nguyễn Văn L được sử dụng 4.900m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa 318, tờ bản đồ 8C thuộc xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh xác định Tòa án thụ L, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích 3.000m^2 đất thuộc một phần thửa 318, tờ bản đồ 8C thuộc xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía bị đơn về việc đòi nguyên đơn trả lại diện tích đất 217m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Văn K có mặt; cụ Nguyễn Văn L2, cụ Phạm Thị Ph, bà Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Kh và anh Nguyễn Văn Tr vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn L1 có mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án là đúng pháp luật.

[2] Theo đề nghị của các đương sự, cần căn cứ giá tài sản tranh chấp đã xác định tại biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2021 để giải quyết vụ án mà không định giá lại tài sản là phù hợp.

[3] Bị đơn ông Nguyễn Văn L được UBND huyện Di Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 551200 ngày 20/5/2007 đối với 4.900m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa 318, tờ bản đồ 8C thuộc xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng (bút lục 77. 78, 79). Vào ngày 15/7/2015, bị đơn ông L lập văn bản viết tay có tiêu đề "Giấy đặt cọc" với nội dung: Ông L tách ra chuyển nhượng cho gia đình ông Kh, bà Thơ 3.000m^2 trong diện tích 4.900m^2 đất tại thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng với giá là 85.000.000 đồng/01 sào,

thành tiền là 255.000.000 đồng/03 sào. Gia đình ông Kh đặt cọc 20.000.000 đồng và thanh toán hết số tiền còn lại trong hạn 07 ngày, gia đình ông L có trách nhiệm sang tên đất cho vợ chồng ông Kh, bà Thơ. Văn bản này được ông L, bà S và ông Kh cùng ký tên. Bên dưới nội dung thỏa thuận nêu trên có nội dung thể hiện ông L, bà S ký nhận đủ số tiền 255.000.000 đồng vào ngày 21/7/2015 (bút lục 20). Quá trình tố tụng, các đương sự cùng xác định theo tập quán tại địa phương thì 01 sào là 1.000 m^2, 03 sào là 3.000 m^2. Do đó cần xác định các đương sự đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 3.000 m^2 đất đúng thực tế.

[4] Họa đồ đo đạc hiện trạng đất chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Di Linh ký ban hành ngày 07/6/2019 và ngày 18/10/2022, biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2021 cho thấy: Diện tích đất bị đơn đã giao cho nguyên đơn sử dụng có diện tích thực tế là 3.217 m^2 thuộc một phần thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng có trị giá 1.100.000.000 đồng. Trong 3.217 m^2 này thì phần đất bị đơn khởi kiện đòi nguyên đơn trả lại có diện tích 217m2, chiều ngang 3,3m; chiều dài một cạnh là 66,9m và một cạnh là 67,1m ở vị trí giáp phần đất còn lại bị đơn có trị giá 65.100.000 đồng (bút lục 71, 134 và các bút lục từ 242 đến 246).

[5] Qua phân tích các tài liệu nêu trên có cơ sở xác định: Vào ngày 15/7/2015, bị đơn đã lập văn bản viết tay thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn 3.000m^2 thuộc một phần thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng mà bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 3.000m^2 đất theo thỏa thuận và xác định mốc giới giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2015 đến nay. Do khi giao đất các bên chưa đo đạc cụ thể nên bị đơn đã giao cho nguyên đơn diện tích đất là 3.217m^2, nhiều hơn diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 217m^2. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và đã nhận đất sử dụng từ năm 2015 đến nay. Do đó, cần căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2013 để công nhận hiệu lực của hợp đồng đối với diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận là 3.000m^2. Đối với 217m^2 đất dư ra so với thỏa thuận ban đầu nguyên đơn chưa trả tiền cho bị đơn, nay bị đơn khởi kiện đòi nguyên đơn trả lại nên cần chấp nhận.

[6] Đương sự đã nộp các khoản chi phí tố tụng gồm nguyên đơn 3.097.000 đồng, bị đơn 2.222.000 đồng và đã được quyết toán. Nay nguyên đơn được chấp

nhận một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố nên các đương sự phải chịu khoản chi phí tố tụng đã nộp là phù hợp.

[7] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu án phí tính trên trị giá diện tích đất phải trả lại là 65.100.000 đồng x 5% = 3.250.000 đồng là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 144, 147, 157, 164, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2115; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn K. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2015 giữa ông Trương Văn K, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị S. Ông Trương Văn K và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng đối với 3.000m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên (Theo họa đồ kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị S lập thủ tục sang tên 217m^2 đất thuộc một phần thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn L1. Buộc ông Trương Văn K và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S, cụ Nguyễn Văn L2, cụ Phạm Thị Ph, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Văn Tr và anh Nguyễn Văn L1 217m^2 đất nông nghiệp, thuộc một phần trong diện tích 3.217m^2 đất hiện nay vợ chồng ông Trương Văn K, bà Nguyễn Thị T đang sử dụng tại thửa 318, tờ bản đồ 8C xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng (Theo họa đồ kèm theo bản án).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn K phải chịu 3.097.000 đồng và anh Nguyễn Văn L1 phải chịu 2.222.000 đồng chi phí tố tụng (Đã nộp đủ).

4. Về án phí:

4.1. Cụ Nguyễn Văn L2, cụ Phạm Thị Ph, bà Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Văn Tr và anh Nguyễn Văn L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 1.604.000 tạm ứng phí anh Nguyễn Văn L1 đã nộp tại biên lai thu số: 0006673 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh, hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L1 1.304.000 đồng tạm ứng án phí còn lại.

4.2. Ông Trương Văn K và bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 tạm ứng phí ông Trương Văn K đã nộp tại biên lai thu số: 0004303 ngày 17/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh, ông Trương Văn K và bà Nguyễn Thị T còn phải nộp thêm 2.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án huyện;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Đã ký

Bùi Văn Sỹ