

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ P
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 11/2019/DS-ST

Ngày: 25/4/2019

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Dũng;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đỗ Văn Hòa;

- Bà Lê Thị Kiều Thu;

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Khuê;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P tham gia phiên tòa: Ông Ngô Quang Chính – Kiểm sát viên;

Trong ngày 24, 25 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 210/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2017 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 giữa:

1/ Nguyên đơn: Ông Hồ Quang H1, sinh năm 1958

Bà Trần Thị H2, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Thôn T1, xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1955

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Thôn T1, xã T2, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

***/ Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Quang H1, bà Trần Thị H2 trình bày:**

Vào ngày 10/3/2002 giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N có lập giấy sang nhượng đất, theo đó vợ chồng ông D, bà N bán cho vợ chồng tôi miếng đất nằm trong phần đất của ông D, bà N, diện tích mặt trước đường (chiều ngang) là 8m, chiều sâu là 22m, tổng diện tích là 176m² có phía đông giáp nhà ông Trần Văn S và đường giao thông, phía tây giáp đất ông D, bà N, phía Nam giáp mặt trước nhà ông D, bà N và đường giao thông, phía bắc giáp sau đất nhà ông Trần Văn S. Giá mua là 24 triệu đồng, đặt cọc trước 8 triệu đồng (đã giao tiền ngay khi ông D viết xong giấy), còn lại 16 triệu đồng vợ chồng tôi sẽ trả khi nhận đất vào tháng 12/2002. Các nội dung này đã được thể hiện rõ trong giấy sang nhượng đất được ông D, bà N, 2 con của ông D, bà N là Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị H4 ký tên xác nhận và được ông Nguyễn Ngọc T (là cha ruột của bà Nguyễn Thị N), bà Nguyễn Thị M (hàng xóm của ông D, bà N) ký tên chứng kiến.

Sau đó do có sự tranh chấp về ranh giới, hàng rào giữa đất của ông Trần Văn S và đất của ông Nguyễn Văn D nên căn cứ theo kết quả giải quyết của Ủy ban nhân dân xã T2 là phần đất của ông D chỉ còn lại 7m chiều ngang (phần đất vợ chồng tôi đã mua theo giấy sang nhượng ngày 10/3/2002) nên chúng vợ chồng tôi thỏa thuận lại là vợ chồng tôi mua 7m chiều ngang và 37m chiều sâu, tổng diện tích là 259m², giá mua là 21 triệu đồng (đã giao đủ tiền vào ngày 10/6/2002). Các nội dung này cũng đã được thể hiện trong giấy sang nhượng đất được ông D, bà N ký tên bên bán và được ông Nguyễn Ngọc T ký tên chứng kiến trong lúc đưa tiền.

Tiếp theo do có nhu cầu mua thêm đất nên đến ngày 08/12/2004 ông D và bà N bán tiếp cho vợ chồng tôi 17m chiều sâu (tức tổng cộng 7m chiều ngang và 37 + 17 = 54m chiều sâu) với giá 20 triệu đồng, vợ chồng tôi đã đưa 15.000.000 đồng ngay ngày hôm đó cho ông D, bà N, còn 5.000.000 đồng đã đưa đủ vào ngày 22/3/2005. Sự việc này cũng được ông D, bà N, vợ chồng tôi, và bà Nguyễn Thị M ký tên xác nhận trong giấy chuyển nhượng.

Như vậy, theo các giấy tờ mua bán viết tay giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông D, bà N thì vợ chồng ông D, bà N bán cho vợ chồng tôi phần đất có diện tích là 378m² (7m chiều ngang, 54m chiều sâu).

Lúc này, do phía gia đình ông D, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán chuyển nhượng chỉ được thể hiện bằng giấy tay mà không công chứng. Đến ngày 05/3/2008, ông D, bà N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033814. Ngày 29/3/2008, vợ chồng tôi cùng ông D mời cán bộ địa chính của xã là ông Nguyễn Hoàng Sơn L xuống đo đạc hiện trạng và được UBND xã T2 lập biên bản đo đạc địa chính thửa đất. Sơ đồ thửa đất được đo vẽ theo sự chỉ dẫn của cả vợ chồng tôi và ông D. Trong biên bản có thể hiện tứ cận thửa đất: Đông giáp đường nhựa 719, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn D, Nam giáp đất ông Nguyễn Văn D, Bắc giáp đất ông Trần Văn S. Chiều ngang giáp mặt đường là 5,3m, chiều ngang phía sau vẫn đủ 7m, tổng diện tích là 338m². Như vậy so với phần đất mà vợ chồng tôi đã mua theo giấy tay là vợ chồng tôi đã bị thiệt 1,7m chiều ngang phía trước, chiều sâu cũng không đủ theo giấy tờ vợ chồng tôi mua (khi mua là 54m chiều sâu nhưng theo sơ đồ thửa đất mà địa chính đo vẽ chỉ còn khoảng 50m) nhưng

do thực tế đo vẽ chỉ còn lại diện tích bấy nhiêu nên vợ chồng tôi cũng đồng ý theo sơ đồ thửa đất và diện tích 338m² này.

Ngày 02/4/2008 vợ chồng tôi và vợ chồng ông D, bà N tới ủy ban nhân dân xã T2 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng này, ông D, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng tôi phần đất có diện tích 338m², mục đích sử dụng là cây lâu năm + đất ở, thời hạn sử dụng 2043 + lâu dài, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Cũng theo hợp đồng này, bên ông D, bà N có nghĩa vụ giao thửa đất này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho vợ chồng chúng tôi ngay sau khi ủy ban xã chứng thực và chúng tôi sẽ có trách nhiệm đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định, thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do bên chúng tôi chịu. Hợp đồng đã được ông Nguyễn Anh D là chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T2 lúc bấy giờ làm chứng, chứng thực.

Sau khi hợp đồng được công chứng chứng thực, vợ chồng tôi có đi làm thủ tục để sang tên, tách thửa nhưng không được vì Ủy ban thành phố P nói đất vợ chồng tôi mua nằm trong diện quy hoạch treo nên nếu vợ chồng tôi mua toàn bộ phần đất mới ra sổ, còn vợ chồng tôi chỉ mua 1 phần thì không làm sổ để tránh phức tạp. Thấy không làm được sổ nên vợ chồng tôi đem hồ sơ về lại, trả lại sổ đỏ bản gốc cho ông D, bà N.

Đến năm 2017 vợ chồng tôi nghe mọi người nói từ năm 2014 thì dự án quy hoạch đã không thực hiện nữa rồi, nên vợ chồng tôi tới nhà ông D, bà N báo việc vợ chồng tôi nhờ địa chính xuống đo đạc lại phần đất vợ chồng tôi đã mua theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/4/2008 tại Ủy ban xã T2. Qua ngày hôm sau, khi địa chính và trưởng thôn đến đo, thì ông D, bà N đều vắng mặt. Đo đạc xong địa chính cắm cọc rồi vợ chồng tôi giăng dây để làm dấu. Ngày hôm sau nữa vợ chồng tôi xuống kiểm tra đất lại thì thấy cọc đã bị nhổ. Vợ chồng tôi có gặp ông D, bà N để hỏi tại sao nhổ cọc của vợ chồng tôi thì ông D, bà N nói trước đây bán cho chúng tôi phần đất phía sau 7m chiều ngang nhưng do trước đó tranh chấp đất với nhà ông S, 1m chiều ngang đã thuộc về phần đất ông S nên chỉ cho chúng tôi nhận 6m chiều ngang ở phía sau. Chúng tôi cũng đồng ý chịu thiệt, chỉ lấy 6m chiều ngang ở phía sau thay vì 7m chiều ngang như hợp đồng, đồng thời đề nghị ông D, bà N cho vợ chồng tôi xây tường bao xung quanh, rào phần đất của vợ chồng tôi lại. Ông D, bà N đồng ý.

Lúc này phần đất phía bắc giáp nhà ông S đã được xây tường rào (do chủ cũ là ông S hay chủ mới là ông T3 xây thì vợ chồng tôi không rõ) nên vợ chồng tôi chỉ xây tường rào ở phía nam và phía tây. Vợ chồng tôi xây dựng tường rào phía tây trước rồi mới đến phần phía nam. Tường rào phía nam vợ chồng tôi xây đến phần ngang với vách sau nhà ông D, bà N thì ông D, bà N ngăn cản, không cho xây nữa, vì ông D, bà N cho rằng ông D, bà N chỉ bán cho vợ chồng tôi phần đất phía sau, còn phần đất ngang từ vách nhà ông D ra trước đường nhựa không nằm trong phần đất bán cho vợ chồng tôi.

Trong các giấy sang nhượng đất viết tay mà ông D, bà N bán cho vợ chồng tôi vào năm 2002, 2004 cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 02/4/2008 tại UBND xã T2 đều thể hiện rõ đất của vợ chồng tôi có tứ cận là phía đông giáp đường giao thông, phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn D, phía bắc giáp đất ông Trần Văn S mà đến năm 2017, khi vợ chồng tôi yêu cầu đưa sổ đỏ để vợ chồng tôi đi làm giấy tờ thì ông D, bà N lại không đưa, ngăn cản việc chúng tôi xây tường rào, cho rằng phần đất phía trước là của ông D, bà N nên vợ chồng tôi có làm đơn gửi Ủy ban xã T2 yêu cầu giải quyết. Ủy ban xã T2 đã mở 3 phiên hòa giải nhưng đều không thành do vợ chồng ông D, bà N vắng mặt.

Vì vậy, ngày 14 tháng 8 năm 2017, vợ chồng tôi làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố P, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N phải chấm dứt hành vi tranh chấp và trả lại cho vợ chồng tôi diện tích đất $90,1m^2$ và buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 94 ngày 02/04/2008 tại UBND xã T2.

Theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 10/01/2019 của công ty TNHH TV-DV-KS và đo đạc HTB thể hiện phần diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng tôi và ông D, bà N là $94m^2$ nên nay vợ chồng tôi yêu cầu ông D, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp phần đất $94m^2$ theo hiện trạng thay vì $90,1m^2$ như trước đây vợ chồng tôi yêu cầu.

Trong các hợp đồng cũng như giấy mua bán đất viết tay giữa vợ chồng tôi và ông D, bà N có ghi tứ cận của thửa đất vợ chồng tôi mua là:

- Bắc giáp đất ông Trần Văn S
- Nam giáp đất ông Nguyễn Văn D
- Đông giáp đường giao thông 719
- Tây giáp đất ông Nguyễn Văn D.

Nhưng trong bản trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 10/01/2019 của công ty TNHH TV-DV-KS và đo đạc HTB ghi tứ cận thửa đất vợ chồng tôi mua là:

- Bắc giáp đất ông Trần Công T3;
- Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn D;
- Đông giáp đường nhựa;
- Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H.

Sở dĩ có sự thay đổi này là vì phần đất phía bắc giáp đất vợ chồng tôi trước đây là của ông Trần Văn S nay đã được ông Trần Văn S bán lại cho ông Trần Công T3, phần đất phía tây trước đây là của ông Nguyễn Văn D nay con gái ông D là bà Nguyễn Thị H đã cất nhà trên đất và đang quản lý sử dụng.

Trước đây trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/4/2008 tại Ủy ban nhân dân xã T2 thể hiện diện tích đất mà ông D, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng tôi là $338m^2$ nhưng theo Bản trích đo bản đồ vị trí khu đất

tranh chấp thì diện tích đất vợ chồng tôi mua chỉ còn lại 323,3m² nên vợ chồng tôi yêu cầu ông D, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý nhận phần đất có diện tích 323,3m² theo hiện trạng đã đo vẽ.

Đối với phần yêu cầu ông D, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp và trả lại cho vợ chồng tôi diện tích 90,1m² như vợ chồng tôi đã ghi trong đơn khởi kiện, nay xét thấy yêu cầu này cũng nằm trong yêu cầu ông D, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng tôi xin rút phần yêu cầu này.

Nay vợ chồng tôi xác định, vợ chồng tôi khởi kiện ông D, bà N, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/4/2008 tại Ủy ban nhân dân xã T2.

***/ Bị đơn:** ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N có nơi cư trú tại thôn T1, Xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Do ông D bà N thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú và không đến tòa, mặc dù Tòa án tiến hành tổng đạt, các văn bản tố tụng: “thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa” theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

***/ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:** Việc tuân theo pháp luật trong Tố tụng Dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đảm bảo đúng quy định của Luật tố tụng Dân sự, đảm bảo cho việc Hội đồng xét xử ra quyết định cuối cùng. Kiểm sát viên nhận xét về việc chấp hành pháp luật tố tụng Dân sự của các đương sự, các bên đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và các yêu cầu của Tòa án.

Căn cứ hồ sơ, chứng cứ và lời trình bày các bên đương sự tại phiên tòa, Viện kiểm sát xác định yêu cầu khởi kiện của ông H1 bà H2 là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 02 tháng 4 năm 2008:

- Về hình thức: Tại thời điểm đăng ký hợp đồng, căn cứ khoản 2 điều 689 BLDS năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 4 năm 2008 được UBND xã T2 chứng thực, tuân thủ đúng các qui định về mặt hình thức.

- Về nội dung: Diện tích đất chuyển nhượng của ông D bà N được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AM 033814 cấp ngày 05/3/2008 cho vợ chồng ông D bà N.

Trên cơ sở đó đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, buộc ông D, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/4/2008 tại Ủy ban nhân dân xã T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, nghe các đương sự trình bày, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- **Về thủ tục tố tụng:** Ông Hồ Quang H1 và bà Trần Thị H2, yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/4/2008 giữa ông Hồ Quang H1 và bà Trần Thị H2 với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N. Ông D và bà N có hộ khẩu tại Thôn T1, xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. nên theo quy định tại khoản 03 điều 26 và điểm a khoản 01 điều 35 bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa hôm nay ông D và bà N vắng mặt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 02 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- **Về nội dung vụ án tranh chấp:**

Theo giấy sang nhượng đất viết tay vào ngày 10/3/2002, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N có sang nhượng cho ông Hồ Quang H1 và bà Nguyễn Thị H2 lô đất mặt trước 8m chiều sâu 22m, diện tích 176m² với giá bán 24.000.000 đồng. Tứ cận:

- Phía Đông giáp đường giao thông và nhà đất ông Trần Văn S
- Phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Văn D
- Phía Nam giáp đường giao thông và mặt trước nhà ông Nguyễn Văn D
- Phía Bắc giáp sau đất nhà ông Trần Văn S

Ngày 10/6/2002 ông D bà N đã thỏa thuận với ông H1 bà H2, 2 bên thỏa thuận lại chiều ngang 7m sát vách nhà chính, chiều sâu từ mặt đường chính ra sâu là 37m tổng diện tích là 259 m² với số tiền 21.000.000 đồng, bên bán và bên mua có ký vào giấy viết tay

Ngày 08/12/2004 ông D, bà N có bán cho ông H1, bà H2 thêm chiều sâu là 17m với giá tiền 20.000.000 đồng, trên đất có một căn nhà tạm vách cốt vợ chồng ông D, bà N phải tự tháo dỡ vào ngày 15/2/2005, số tiền đưa trước 15.000.000 đồng, số tiền còn lại là 5.000.000 đồng khi dỡ nhà tạm sẽ đưa tiếp, bên bán và bên mua có ký vào giấy viết tay.

Đến ngày 22/3/2005 vợ chồng ông H1 và bà H2 có đưa thêm 5.000.000 đồng để thực hiện đúng theo khoản mua thêm đất chiều sâu 17m, ngang 7m (trong đó có đất thổ cư 100m² từ lần mua ngày 10/3/2002). Giấy viết tay đều có chữ ký của ông D, bà N với ông H1, bà H2 cùng có chữ ký của người làm chứng bà Nguyễn Thị M. Như vậy, theo các giấy tờ mua bán viết tay giữa vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông D, bà N thì vợ chồng ông D, bà N bán cho vợ chồng ông H1 phần đất có diện tích là 378m² (7m chiều ngang, 54m chiều sâu).

Lúc này, do phía gia đình ông D, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán chuyển nhượng chỉ được thể hiện bằng giấy tay mà không công chứng. Đến ngày 05/3/2008, ông D, bà N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033814. Ngày 29/3/2008, vợ chồng ông H1 cùng ông D mời cán bộ địa chính của xã là ông Nguyễn Hoàng Sơn L xuống đo đạc hiện trạng và

được UBND xã T2 lập biên bản đo đạc địa chính thửa đất. Sơ đồ thửa đất được đo vẽ theo sự chỉ dẫn của cả vợ chồng ông H1 và ông D. Trong biên bản có thể hiện tứ cận thửa đất: Đông giáp đường nhựa 719, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn D, Nam giáp đất ông Nguyễn Văn D, Bắc giáp đất ông Trần Văn S. Chiều ngang giáp mặt đường là 5,3m, chiều ngang phía sau vẫn đủ 7m, tổng diện tích là 338m². Như vậy so với phần đất mà vợ chồng tôi đã mua theo giấy tay là vợ chồng ông đã bị thiệt 1,7m chiều ngang phía trước, chiều sâu cũng không đủ theo giấy tờ vợ chồng ông mua (khi mua là 54m chiều sâu nhưng theo sơ đồ thửa đất mà địa chính đo vẽ chỉ còn khoảng 50m) nhưng do thực tế đo vẽ chỉ còn lại diện tích bấy nhiêu nên vợ chồng ông H1 cũng đồng ý theo sơ đồ thửa đất và diện tích 338m² này.

Ngày 02/4/2008 vợ chồng H1 và vợ chồng ông D, bà N tới ủy ban nhân dân xã T2 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng này, ông D, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 phần đất tọa lạc tại thôn T1, xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Diện tích đất chuyển nhượng là 338 m², thửa đất số 10, tờ bản đồ số 08, đất cây lâu năm và đất thổ cư, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033814 đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N do UBND thành phố P cấp ngày 05 tháng 3 năm 2008, hướng đông giáp đường nhựa, hướng tây giáp đất bà Nguyễn Thị H, hướng nam giáp nhà đất ông Nguyễn Văn D, hướng bắc giáp đất ông Trần Công T3. Mục đích sử dụng là cây lâu năm + đất ở, thời hạn sử dụng 2043 + lâu dài, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Cũng theo hợp đồng này, bên ông D, bà N có nghĩa vụ giao thửa đất này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông ngay sau khi ủy ban xã chứng thực và vợ chồng sẽ có trách nhiệm đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định, thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do bên mua chịu. Hợp đồng đã được ông Nguyễn Anh D là chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T2 lúc bấy giờ làm chứng, chứng thực.

Sau khi hợp đồng được công chứng chứng thực, vợ chồng ông H1 có đi làm thủ tục để sang tên, tách thửa nhưng không được vì Ủy ban thành phố P nói đất vợ chồng ông mua nằm trong diện quy hoạch treo nên nếu vợ chồng ông mua toàn bộ phần đất mới ra sổ, còn vợ chồng tôi chỉ mua 1 phần thì không làm sổ để tránh phức tạp. Thấy không làm được sổ nên vợ chồng ông đem hồ sơ về lại, trả lại sổ đỏ bản gốc cho ông D, bà N.

Đến năm 2017 vợ chồng ông H1 nghe mọi người nói từ năm 2014 thì dự án quy hoạch đã không thực hiện nữa rồi, nên vợ chồng ông tới nhà ông D, bà N báo việc vợ chồng ông nhờ địa chính xuống đo đạc lại phần đất vợ chồng ông đã mua theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/4/2008 tại Ủy ban xã T2. Qua ngày hôm sau, khi địa chính và trưởng thôn đến đo, thì ông D, bà N đều vắng mặt. Đo đạc xong địa chính cắm cọc rồi vợ chồng ông giăng dây để làm dấu. Ngày hôm sau nữa vợ chồng ông xuống kiểm tra đất lại thì thấy cọc đã bị nhổ. Vợ chồng ông có gặp ông D, bà N để hỏi tại sao nhổ cọc của vợ chồng ông thì ông D, bà N nói trước đây bán cho ông phần đất phía sau 7m chiều ngang nhưng do trước đó tranh chấp đất với nhà ông S, 1m chiều ngang đã thuộc về phần đất ông S nên chỉ cho ông nhận 6m chiều ngang ở phía sau. Ông cũng đồng ý chịu thiệt, chỉ lấy 6m chiều

ngang ở phía sau thay vì 7m chiều ngang như hợp đồng, đồng thời đề nghị ông D, bà N cho vợ chồng tôi xây tường bao xung quanh, rào phần đất của vợ chồng ông lại. Ông D, bà N đồng ý.

Đối với phần yêu cầu ông D, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp và trả lại cho vợ chồng ông diện tích 90,1m² như vợ chồng ông đã ghi trong đơn khởi kiện, nay xét thấy yêu cầu này cũng nằm trong yêu cầu ông D, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông xin rút phần yêu cầu này.

Nay vợ chồng ông H1 xác định, vợ chồng ông khởi kiện ông D, bà N, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/4/2008 tại Ủy ban nhân dân xã T2.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà H2 với ông D, bà N là có căn cứ chấp nhận.

Về hình thức căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông D lập ngày 02 tháng 4 năm 2008, được ủy ban nhân dân xã T2, công chứng, chứng thực, là hợp pháp về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ điều 697 Bộ luật dân sự 2005 quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo qui định của bộ luật này và pháp luật về đất đai.”*

Căn cứ theo giấy viết tay chuyển quyền sử dụng đất lập vào các ngày 10/3/2002, ngày 10/6/2002, ngày 8/12/2004, ngày 22/3/2005 và hợp đồng lập ngày 02/4/2008. Bên mua đã nhận đất và xây vòng thành, bên bán đã nhận đủ tiền. Như vậy hợp đồng mua bán đã hoàn thành.

Căn cứ điều 698 Bộ luật dân sự 2005 quy định về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:*

- 1. Tên, địa chỉ các bên.*
- 2. Quyền, nghĩa vụ của các bên;*
- 3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;*
- 4. Thời điểm chuyển giao đất;*
- 5. Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển đổi; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên được chuyển đổi;*
- 6. Chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất, nếu có;*

7. *Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển đổi;*

8. *Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng”*

Căn cứ theo hợp đồng lập ngày 02/4/2008, đã được UBND xã T2 chứng thực là phù hợp với nội dung của hợp đồng theo pháp luật quy định.

Căn cứ điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại khoản 2 “*Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng*”. Nhưng thực tế từ ngày lập hợp đồng đến nay bên bán không thực hiện nghĩa vụ, giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại khoản 2 “*Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*” trách nhiệm ông H1, bà D sao khi án có hiệu lực pháp luật ông bà có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với ông H1, bà H2 được UBND xã T2 chứng thực ngày 02/4/2008, diện tích thửa đất mua bán 338m², theo biên bản đo đạc địa chính thửa đất vào ngày 29/3/2008 gồm ông Nguyễn Hoàng L, cán bộ địa chính xã T2, ông Nguyễn Văn D và ông Hồ Văn H1. Tiến hành kiểm tra đo đạc thửa đất để phục vụ cho công việc thực hiện thủ tục hành chính chuyển quyền sử dụng đất theo yêu cầu của người sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc thửa đất diện tích thửa đất 338m², chiều dài các cạnh 50 m chiều ngang theo mặt đường là 5,3m, chiều ngang mặt sau 7m, có sự chứng kiến và ký xác nhận của ông D và ông H1. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2018 diện tích thửa đất 292,5m², chiều dài các cạnh là 50 m, chiều ngang theo mặt đường là 5,30 m chiều ngang mặt sau 6 m, lúc này hội đồng xem xét tại chỗ đo tay cho nên tH1 chính xác, vì vậy vào ngày 10/01/2019 tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ lại và đo bằng máy do Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB thực hiện theo sự chỉ dẫn của ông Hồ Quang H1, có diện tích 323,3m² chiều dài cạnh hướng bắc giáp đất ông Trần Công T3 có chiều dài 49,92 m, chiều dài hướng nam giáp nhà ông Nguyễn Văn D 51,4 m, chiều ngang hướng đông giáp với đường nhựa (719) 5,25 m, chiều ngang hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hằng 6,04 m. So với hợp đồng mua bán diện tích đất thực tế ít hơn 14,7 m². Nay ông H1, bà H2 đồng ý nhận theo diện tích đất thực tế, không yêu cầu tính bồi thường phần đất bị tH1 hoặc kH1 nại gì, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, nguyên đơn yêu cầu tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, nên nguyên đơn phải nộp.

Xét lời nại của bà N cho rằng không bán phần đất lộ giới là không có căn cứ chấp nhận, vì căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N, với bên

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Hồ Quang H1 và bà Trần Thị H2, và biên bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 29/3/2008. Tờ cận: Hướng Đông giáp đường nhựa 719.

Ngày 25 tháng 12 năm 2018 UBND xã T2 đã lập biên bản về việc xây dựng vòng thành của bà Nguyễn Thị N, xây dựng 1 kiềng đá chẻ (3 lớp đá chẻ) trên phần đất đang tranh chấp. UBND xã T2 kết luận yêu cầu 2 bên không được tác động gì trên phần đất đang tranh chấp. Việc bà N xây dựng là trái phép, cho nên tòa không xem xét giải quyết.

Đình chỉ đối với phần yêu cầu ông D, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp và trả lại cho vợ chồng ông H1 diện tích 90,1m²

Về án phí: Ông D, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì những lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1/ **Áp dụng:** Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 227, Điều 233, khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Khoản 2 Điều 689, Điều 697, Điều 698, khoản 2 Điều 699, khoản 2 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009

2/ **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quang H1 và bà Trần Thị H2

Đình chỉ đối với phần yêu cầu ông D, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp và trả lại cho vợ chồng ông H1, bà H2 diện tích 90,1m²

Buộc ông D, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/4/2008 tại Ủy ban nhân dân xã T2. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N với Bên nhận chuyển nhượng: ông Hồ Quang H1 và bà Trần Thị H2.

Lô đất có diện tích 323,3m², thửa đất số 10, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại thôn T1, xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Mục đích sử dụng cây lâu năm + đất ở. Thời hạn sử dụng 2043 + Lâu dài. Chiều dài cạnh hướng bắc giáp đất ông Trần Công T3 có chiều dài 49,92m, chiều dài hướng nam giáp nhà ông Nguyễn Văn D 51,4m, chiều ngang hướng đông giáp với đường nhựa (719) 5,25m, chiều ngang hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H 6,04m. Nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033814 cấp ngày 05/3/2008. (Có sơ đồ kèm theo).

3/ **Án phí:** ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả lại số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí của ông Hồ Quang H1 và bà Trần Thị H2, theo biên lai số 0013779 ngày 04/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P.

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 thoả 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 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.

Án xử công khai có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Quyền kháng cáo của nguyên đơn là 15 ngày tròn, kể từ ngày tuyên án (25/4/2019), quyền kháng cáo của bị đơn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- VKS P;
- Thi Hành Án P;
- Dương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Dũng