TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 01/2024/DS -ST
Ngày : 15- 01 - 2024
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 THÀNH PHỐ B, TỈNH LÂM ĐỒNG

- Th phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Tú;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tuyệt; bà Nguyễn Thị Hạnh;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bắc – Thư ký Tòa án nhân dân TP. B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Th phố B tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Linh – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Th phố B, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2022/TLST- DS ngày 18 tháng 7 năm 2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2023/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Q,** sinh năm 1962;
Địa chỉ: Thôn N, xã L, Th phố B, Lâm Đồng;

Bị đơn: Ông **Đinh Văn Th**, sinh năm 1957 và bà **Đồng Thị Th**, sinh năm 1959
Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, Th phố B, Lâm Đồng;
Đại diện hợp pháp: Ông Vũ Văn B, sinh năm 1975; địa chỉ: Số K đường T, phường B', TP. B, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị T,** sinh năm 1967;
Địa chỉ : Thôn N, xã L, Th phố B, Lâm Đồng;
- Bà **Nguyễn Thị Hoàng A**, sinh năm: 1971;
Địa chỉ: Số X, đường Y, KP H, phường B, TP. T, Th phố Hồ Chí Minh
Đại diện theo ủy quyền cho bà T và bà A: Ông **Trần Văn Q,** sinh năm 1962;
Địa chỉ: Thôn N, xã L, Th phố B, Lâm Đồng;
- A Đinh Quang H, sinh năm 1987 và chị Đinh Thị Thanh H, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Thôn M, xã Đ, Th phố B, Lâm Đồng;
- Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn B; địa chỉ trụ sở: Số V đường L, Phường J, TP. B, Lâm Đồng;

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn B – Trưởng Văn phòng.

(Ông Q, bà T, bà A, ông B có mặt; A H, chị H đề nghị xét xử vắng mặt, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn B vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn Q trình bày:

Vào năm 2021 ông Q, bà T và bà A có nhận chuyển nhượng của ông Th, bà Th thửa đất số 149, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại Thôn X, xã Đ, TP. B, Lâm Đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số DB 952085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 20/7/2021 với diện tích 9090 m^2. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Th phố B đăng ký biến động ngày 30/12/2021. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng ông Th, bà Th cam kết giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đúng vị trí, diện tích và ranh giới theo họa đồ thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng khi nhận đất trên thực địa thì ông Q phát hiện ông Th, bà Th giao không đủ đất như đã thỏa thuận, thiếu khoảng 500m^2 so với họa đồ được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q đã đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. B kiểm tra đo đạc thì không đúng hiện trạng như giấy chứng nhận. Do vậy ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Th, bà Th giao cho ông diện tích đất còn thiếu là 500m^2.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/3/2023 ông Trần Văn Q yêu cầu Tòa án buộc ông Th, bà Th giao diện tích đất còn thiếu là 509,1m^2 theo số liệu đo đạc ngày 05/10/2022 của Công y TNHH N.

Tại bản tự khai ngày 12/8/2022, các lời trình bày, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn, đại diện ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Ngày 25/5/2021 ông Th, bà Th có thỏa thuận với ông Q, bà T chuyển nhượng thửa đất 148, 149, tờ bản đố số 69, diện tích 9.536m^2 đất nông nghiệp với giá 490.000.000 đồng/01 sào (1.000m^2), nguồn gốc đất do khai hoang, không có tranh chấp. Nhưng khi sang nhượng thì thửa đất 148 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận ngày 25/5/2021 không thực hiện được. Hai bên thỏa thuận lại bên ông Th, bà Th chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa 149 diện tích 9090m^2 với giá 490.000.000 đồng/ 01 sào, thành tiền là 4.454.000.000 đồng. Hai bên giao tiền cho nhau nhiều lần, cụ thể: Lần 1 vào ngày 15/5/2021 đặt cọc 500.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 10/6/2021 thanh toán số tiền 350.000.000 đồng; lần 3 vào ngày 27/10/2021 thanh toán số tiền 2.064.000.000 đồng, bên mua giữ lại 20.000.000 đồng để làm giấy tờ; lần 4 vào ngày 27/10/2021 bà Ph thanh toán tiếp số tiền 1.520.000.000 đồng.

Sau khi thống nhất hai bên ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn B lập hợp đồng công chứng số 9745, quyển số 01/2021. Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất. Ngày 10/01/2022 bên ông Q tới và yêu cầu ông Th, bà Th đo và giao diện tích đất 9.536m^2 thửa 149, tờ bản đồ số 69 nhưng ông Th, bà Th không đồng ý. Ông Th, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Hoàng A thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan A Đinh Quang H, chị Đinh Thị Thanh H thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn B đã được Tòa án Thông báo hợp lệ nhưng không có ý kiến.

Tòa án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn có đơn đề nghị không hòa giải.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q về việc yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Th, bà Th giao diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 509,1m^2 tại thửa 149 tờ bản đố số 69, tại xã Đ, TP, B, Lâm Đồng. Ông Q phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: A Đinh Quang H và chị Đinh Thị Thanh H đề nghị xét xử vắng mặt, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn B được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả thêm diện tích 509,1 m^2 đất bị thiếu so với họa đồ thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa 149 tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã Đ, TP. B, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

[3].Về áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2021 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[4]. Về yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ giao diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 509,1m^2, thuộc một phần thửa 149, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã Đ, TP. B, tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng:

Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào ngày 25/5/2021 các bên thỏa thuận: Mua theo diện tích thực tế đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là 490.000.000 đồng/01 sào (một ngàn mét vuông). Bên bán đã thanh toán cho bên mua 04 lần vào các ngày 15/5/2021 đặt cọc 500.000.000 đồng; ngày 10/6/2021 giao số tiền 350.000.000 đồng; ngày 27/10/2021 thanh toán số tiền 2.064.000.000 đồng, bên mua giữ lại 20.000.000 đồng để làm giấy tờ; ngày 27/10/2021 bà Ph thanh toán tiếp số tiền 1.520.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng là 4.454.000.000 đồng. Số tiền này phù hợp với diện tích và giá cả do hai bên thỏa thuận: 9090m^2 x 4.900.000đ = 4.454.100.000 đồng.

Từ sự phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[5]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Q phải chịu chi phí tố tụng là 30.489.000 đồng, ông Q đã nộp đủ.

[6]. Về án phí: Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH V thì diện tích đất tranh chấp là 509,1 m^2 = 264.732.000 đồng. ông Q phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận là 13.326.600 đồng án phí. Ông Q là đối tượng được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167; Điều 169 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Q về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Văn Th, bà Đồng Thị Th giao diện tích đất còn

thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 509,1 m^2 thuộc một phần thửa 149, tờ bản đồ số 69, tại xã Đ, TP B, Lâm Đồng.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn Q chịu 30.489.000 đồng chi phí tố tụng. Ông Q đã nộp đủ.

3/ Về án phí: Ông Q được miễn án phí theo quy định.

4/ Quyền kháng cáo: Trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc ngày niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS TP B;
- Chi cục T.H.A.D.S.TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trịnh Đình Tú