

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 21/2024/DS -ST

Ngày: 01 - 7 - 2024

Về việc “*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 ĐƠN DƯƠNG – TỈNH LÂM ĐỒNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Đức Lam.

2. Bà Nguyễn Thị Sinh

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa: bà Phan Thị Lành – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2024/QĐ - DS ngày 13/6/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Nguyễn Đình A**, sinh năm: 1998; Địa chỉ: **số F T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.**

Người đại diện theo ủy quyền phía nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ích H**, sinh năm: 1995; Địa chỉ: **Tổ dân phố C, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.** Văn bản ủy quyền số 4931 quyền số 04/2023 – SCC/HĐ, GD ngày 20/11/2023.

Bị đơn: ông **Hồ Văn S**, sinh năm 1991; Địa chỉ: **số D đường B tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Lâm Đồng.**

Người đại diện theo ủy quyền phía bị đơn: Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm: 1972; Địa chỉ: **số D đường B tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Lâm Đồng.** Văn bản ủy quyền số 5457 quyền số 04/2023 – SCC/HĐ, GD ngày 17/11/2023.

Người làm chứng: ông **Nguyễn Đình T1**, sinh năm: 1965; Địa chỉ: **số F T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.**

(Ông **H**, bà **T**, ông **T1** có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 25/10/2023, đơn yêu cầu ngày 20/11/2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Đình A; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ích H trong quá trình tố tụng trình bày:

Ngày 13/7/2022 ông Nguyễn Đình A có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn S thửa đất số 487 tờ bản đồ số 13 với diện tích là 206m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 121569 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/7/2022 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5038 quyển số 03/2022TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực. Ông A và ông S đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, ông A cũng đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng, đã được cập nhập biến động sang tên tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/2022. Tuy nhiên khi tiến hành nhận bàn giao thửa đất trên thực địa, ông S không bàn giao đủ diện tích đất như hai bên thỏa thuận. Nhiều lần ông A đề nghị ông S bàn giao đủ diện tích đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng ông S không đồng ý mà cố tình lấy phần đất nhà nước trừ lộ giới bàn giao cho ông A. Qua kết quả đo vẽ, phần đất ông S bàn giao thiếu tại thửa đất 487 có diện tích là 25m²

Vì vậy, ông Nguyễn Đình A yêu cầu ông Hồ Văn S phải bàn giao cho ông phần diện tích đất giao thiếu là 25m² thuộc 1/487 tờ bản đồ số 13 thị trấn T. Ngoài ra, ông A xác nhận trong quá trình nhận bàn giao thửa đất 487 ông A có làm hư hỏng đường ống dẫn nước của bị đơn và đồng ý tự nguyện bồi thường số tiền 10.000.000đ.

Bị đơn ông Hồ Văn S, có người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Thanh T trình bày tại bản tự khai ngày 20/11/2023; biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2024, trong quá trình tố tụng trình bày:

Phía bị đơn xác nhận có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận là 206m² thuộc thửa 487 tờ bản đồ số 13, đã nhận đủ tiền, hoàn tất việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và đã giao đầy đủ đất chuyển nhượng cho nguyên đơn. Diện tích đất chuyển nhượng là 206m² với chiều ngang mặt đường quốc lộ là 6,4 mét, chiều ngang mặt tiền phía sau là 7,4 mét, chiều dài lô đất 30 mét tính từ lộ giới nhà nước quy định. Phía bị đơn đã bàn giao đủ đất cho nguyên đơn nhưng do nhà nước lấy đất mở rộng lộ giới nên dẫn đến việc nguyên đơn thiếu đất. Bị đơn không đồng ý bàn giao 25m² thuộc 1/487 đất như yêu cầu của nguyên đơn. Nếu nguyên đơn không đồng ý nhận đúng phần đất do bị đơn cầm mốc thì đề nghị hủy hợp đồng, bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng 3.700.000.000đ. Ngoài ra, phía bị đơn còn yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 50.000.000đ do trong quá trình nhận thửa đất nguyên đơn làm hư hỏng 01 cây mận, 01 cây mít và đường ống dẫn nước.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng thửa đất 487 tờ bản đồ số 13 **thị trấn T** cho thấy hiện trạng thửa đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và về nội dung vụ án phát biểu như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông **Hồ Văn S** phải bàn giao cho ông **Nguyễn Đình A** diện tích đất 25m² thuộc 1/487 tờ bản đồ số 13 **thị trấn T**; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bồi thường cho ông **Hồ Văn Sĩ s** tiền 10.000.000đ về việc làm hư hỏng đường ống dẫn nước; Về án phí: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Ông **Nguyễn Đình A** khởi kiện yêu cầu ông **Hồ Văn S** thực hiện nghĩa vụ bàn giao đủ diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã giao kết; bị đơn ông **Hồ Văn S**, cư trú tại **thị trấn T, huyện Đ**, vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2]. Về nội dung vụ án.

[2.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13, diện tích 206m², đất tại **tổ dân phố N, thị trấn T** là hoàn toàn tự nguyện, mục đích không trái quy định của pháp luật, các bên đều đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, trả đủ tiền, hoàn thành việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng chưa thực hiện việc bàn giao đủ

diện tích đất như thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận giữa hai bên.

[2.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đình A** yêu cầu ông **Hồ Văn S** phải bàn giao 25m² phần diện tích đất còn thiếu tại thửa 487, Hội đồng xét xử thấy rằng: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đúng về hình thức, đã làm thủ tục sang tên cho người nhận chuyển nhượng, nguyên đơn cũng đã ghi xác nhận tại giấy cam kết v/v mua bán đã giao đủ tiền ngày 12/7/2022 “*đã nhận đủ và địa chính đo tính từ lộ giới*”. Đại diện bị đơn cũng đã xác nhận tại biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2024 (Bút lục 29), cũng như tại phiên tòa xác nhận “*Diện tích đất chuyển nhượng là 206m² với chiều ngang mặt đường quốc lộ là 6,4 mét, chiều ngang mặt tiền phía sau là 7,4 mét, chiều dài lô đất 30 mét tính từ lộ giới nhà nước quy định*”. Qua kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** cung cấp ngày 07/5/2024, hiện trạng thửa đất 487 trùng khớp với lời trình bày của đại diện bị đơn. Bị đơn cho rằng mốc lộ giới là tính từ vỉa hè và giao đất cho nguyên đơn từ vỉa hè kéo dài về phía sau 30 mét là cố tình không thực hiện đúng thỏa thuận chuyển nhượng. Diện tích đất 206m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 121569 do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 04/7/2022 đã trừ lộ giới theo quy định. Ngoài ra, theo hồ sơ thu thập được cho thấy, thửa đất 487 được tách từ thửa đất 262 có diện tích 482m² (có 200m² đất ODT + 283m² HNK) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 882398 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 15/4/2010, phần diện tích này cũng đã được trừ lộ giới theo quy định. Ngày 14/6/2022, ông **Hồ Văn S** nộp hồ sơ xin đăng ký biến động và tách thành 02 thửa: Thửa 487/206m² có chiều dài 30 mét; Thửa 488/254m² có chiều dài 31,9 mét. Quy trình hợp thửa, tách thửa đều thực hiện đúng quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn chuyển nhượng phần đất thuộc lộ giới nhà nước quy định thuộc trường hợp bị nghiêm cấm theo Điều 12 Luật đất đai năm 2013, phần diện tích thuộc quy hoạch lộ giới không được công nhận sẽ không có giá trị. Nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định, cần chấp nhận đơn khởi kiện của ông **Nguyễn Đình A**. Ông **Hồ Văn S** phải bàn giao phần đất còn thiếu 25m² tại thửa đất 487 từ bản đồ số 13 **thị trấn T** (được ký hiệu phần diện tích đất vị trí II tại bản vẽ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ** cung cấp ngày 07/5/2024).

[2.5]. Đối với yêu cầu của bị đơn cho rằng trong quá trình nhận đất, nguyên đơn có làm hư hỏng 01 cây mận, 01 cây mít, làm hư hỏng đường ống dẫn nước và yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường số tiền 50.000.000đ. Tuy nhiên, phía bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nguyên đơn xác nhận có làm hư hỏng đường ống nước và đồng ý tự nguyện

bồi thường số tiền 10.000.000đ cho bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện bồi thường của nguyên đơn.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn thỏa thuận nhận chịu số tiền chi phí xem xét, đo vẽ, đã quyết toán xong nên không xem xét đến.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Bị đơn ông **Hồ Văn S** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Đình A** về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông **Hồ Văn S** phải bàn giao cho ông **Nguyễn Đình A** phần diện tích đất 25m² thuộc thửa 1/487 tờ bản đồ số 13 **thị trấn T** (được ký hiệu phần diện tích đất vị trí II tại bản vẽ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Đ** cung cấp ngày 07/5/2024).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Nguyễn Đình A** về việc bồi thường cho ông **Hồ Văn S** số tiền 10.000.000đ về việc làm hư hỏng đường ống dẫn nước.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc ông **Hồ Văn S** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả ông **Nguyễn Đình A** số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đơn Dương theo biên lai số 0002287 ngày 20/11/2023.

4. Về quyền kháng cáo: 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.

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 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đơn Dương (02 bản);
- CCTHDS huyện Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Kim Ngân

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Kim Ngân

