

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN N  
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **22/2022/DS-ST**  
Ngày: 12-8-2022  
V/v: “ Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH Đ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai

*Hội thẩm nhân dân:* Bà Phan Thị Hiếu

Bà Hoàng Thị Cát Phương

*Thư ký phiên tòa:* Bà Ngọc Thị Ngoan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 490/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 617/2022/QĐST-DS ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm 1977.

Bà **Mai Thị Thanh Đ**, sinh năm 1982

Cùng thường trú: Thôn M, xã H, huyện Đ, tỉnh P.

Địa chỉ tạm trú: Tổ 02, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

*Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Võ Tuấn Ng**, sinh năm 1963 (văn bản ủy quyền ngày 25/9/2020).

Địa chỉ: số 512 đường D, tổ 1, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

**2. Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ 02, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông **Đinh Lại Hà Gi**, sinh năm 1987

Địa chỉ thường trú: Tổ 4, ấp 4B, xã B, huyện C, thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đ.

- Ông **Vũ Huy N**, sinh năm 1956

Địa chỉ: A15-3 khu căn hộ cao cấp H 2-769-783, đường S, phường T, Quận 7, thành phố H.

(Ông Ng, ông Gi, ông N có mặt; bà Ch vắng mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Nguyên đơn có đại diện hợp pháp là ông Võ Tuấn Ng trình bày:*

Vào ngày 01/4/2016 ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ch diện tích đất 500m<sup>2</sup> thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P, huyện N, tỉnh Đ. Hai bên đã giao nhận tiền và làm thủ tục chuyển quyền xong, vợ chồng ông Đ nhận đất để quản lý từ năm 2016 (bà Ch là người trực tiếp cắm mốc và giao đất). Sau đó do anh Đinh Lại Hà Gi (chủ thửa đất 284 tờ bản đồ 70 - ranh giới liền kề) phát hiện bà Ch đã cắm lệch ranh giới đất (lấn qua đất anh Gi 20,7 m<sup>2</sup>), vì vậy nay ông Đ, bà D khởi kiện yêu cầu bà Ch có trách nhiệm giao đủ diện tích đất 500m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Tại bản vẽ số 1226/2021 ngày 05/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N thể hiện phần đất bà Ch giao thiếu cho ông Đ, bà D là 36,8m<sup>2</sup> (mốc 4,11,D,E,4) nên yêu cầu bà Ch giao thêm phần đất này. Ngoài ra theo kết quả đo đạc thể hiện ông Đ và bà D quản lý phần đất 20,7m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 284 tờ bản đồ 70 của anh Đinh Lại Hà Gi thì ông Đ, bà D sẽ tự thỏa thuận với anh Gi, không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Kể cả phần diện tích 9,6m<sup>2</sup> (giới hạn bởi mốc 3,9,B,A,3) đã rào lấn sang đất ông Vũ Huy N, thuộc 01 phần thửa 136 tờ bản đồ 70 xã P, ông Đ và bà D cũng không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết. Sau này vợ chồng ông Đ sẽ tự tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho ông N.

Khi bà Ch chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà D vào năm 2016 thì bà Ch đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ mới, nay theo kết quả đo đạc thể hiện bà Ch giao thiếu đất, vì vậy đề nghị Tòa án buộc bà Ch phải giao thêm cho ông Đ, bà D phần đất còn thiếu và đề nghị căn cứ bản đồ địa chính thành lập năm 2008 (được chỉnh sửa đăng ký hoàn thành tháng 12/2009) để giải quyết vụ án.

Ông Ng thống nhất với kết quả thẩm định giá tại chứng thư số 35/2021/TĐG-CT ngày 28/4/2021.

Trước đây ông Đ, bà D yêu cầu bà Ch giao thêm 50m<sup>2</sup> cho đủ tổng diện tích chuyển nhượng 500m<sup>2</sup>, tuy nhiên qua kết quả đo đạc thì bà Ch chỉ giao thiếu 36,8m<sup>2</sup> nên ông Đ và bà D chỉ yêu cầu bà Ch giao thêm phần này, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 13,2m<sup>2</sup> tại thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P, huyện N.

\* *Bị đơn bà Nguyễn Thị Ch trình bày:* Vào ngày 01/4/2016, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D diện tích đất 500m<sup>2</sup> thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P với giá 400.000.000 đồng (nhưng trong hợp đồng bên mua yêu cầu ghi giá thấp để giảm tiền thuế phải đóng nên ghi giá là 100.000.000 đồng).

Bà đã nhận đủ tiền, cũng đã hoàn thiện các thủ tục sang tên cho ông Đ, bà D và đã giao đất cho bên mua từ năm 2016 cho đến nay. Khi mua bán thì có tiến hành đo đạc đất trên thực tế (thể hiện tại trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính ngày 10/3/2016 bà đã giao nộp cho Tòa án), có ranh giới đất rõ ràng (ông Đ đã rào ranh sau khi mua và xây nhà trên đất) nên nay ông Đ, bà D cho rằng bà giao thiếu là đất là không đúng. Theo bà biết thì đất ông Đ, bà D quản lý dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, không phải thiếu 50m<sup>2</sup> như ông bà trình bày.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà trả 50m<sup>2</sup> đất, bà không đồng ý vì bà đã giao đủ đất từ năm 2016, còn trong quá trình vợ chồng ông Đ sử dụng ranh giới đất có thay đổi như thế nào thì bà không có trách nhiệm.

Nếu nguyên đơn có yêu cầu đo đạc và thẩm định giá (chọn công ty thẩm định giá nào thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định), bà không thắc mắc gì.

Hiện nay bà độc thân (không có chồng), đất chuyển nhượng cho ông Đ là tài sản của một mình bà.

Do bận đi làm nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Lại Hà Gi trình bày:*

Ông hoàn toàn không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ch với ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D.

Ông có 01 diện tích đất 101,0m<sup>2</sup> thuộc thửa 284 tờ bản đồ 70 xã P, huyện N. Diện tích đất này ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đắc Qu và bà Nguyễn Thị X.

Tuy nhiên thửa đất của ông liên kề thửa đất 433 tờ bản đồ 70 xã P của vợ chồng ông Đ (thửa đất 433 hiện nay ông Đ đang tranh chấp với bà Ch trong vụ án này). Khi ông cho đo đạc kiểm tra lại hiện trạng đất thì phát hiện phía ông Đ, bà D lấn ranh qua thửa 284 của ông 01m bề ngang (chạy dài hết đất). Nay theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N thì phần đất ông Đ, bà D rào lấn đất của ông là 20,7m<sup>2</sup> (móc A,B,10,C,A) nhưng ông xác định không tranh chấp gì với ông Đ, bà D và bà Ch trong vụ án này, để ông tự thỏa thuận giải quyết với nguyên đơn.

Thửa đất số 284 tờ bản đồ 70 xã P là tài sản riêng của ông, không liên quan gì đến vợ ông (bà Hà Thị M, sinh năm 1990) nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà M tham gia tố tụng.

Do không tranh chấp gì với nguyên đơn, bị đơn nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Huy N trình bày tại phiên tòa:* Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N thì ông Đ, bà D rào lưới lần đất của ông 9,6m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 136 tờ bản đồ 70 xã P, huyện N, tỉnh Đ. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn hứa sẽ tự tháo dỡ hàng rào trả đất cho ông nên nay ông không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Ngày 01/4/2016 bà Ch ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, bà D diện tích đất 500m<sup>2</sup>, hợp đồng được UBND xã P chứng thực số 87, quyền số 01 ngày 01/4/2016. Tuy nhiên qua kết quả đo đạc thể hiện bà Ch còn giao thiếu 36,8m<sup>2</sup> cho ông Đ, bà D.

Vì vậy căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ch có yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo quy định.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P, huyện N, tỉnh Đ. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đ nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là ông Ngô Văn Đ và bà Mai Thị Thanh D, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ch. Qua kết quả đo đạc và chồng ghép bản đồ địa chính thì phần đất đương sự chỉ ranh có lẫn sang đất ông Đinh Lại Hà Gi và ông Vũ Huy N, do vậy xác định ông Gi, ông N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Đ, bà Ch ủy quyền cho ông Võ Tuấn Ng nên căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự xác định ông Ng là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

[3.1]. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 13.2m<sup>2</sup>, việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên cần căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[3.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 01/4/2016, bà Nguyễn Thị Ch ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D diện tích đất 500m<sup>2</sup> thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P, ông Đ và bà D đã giao đủ tiền, bà Ch đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng.

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân xã P, huyện N, tỉnh Đ chứng thực số 87, quyền số 01 ngày 01/4/2016 là phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về nội dung: hợp đồng có ghi rõ diện tích, vị trí thửa đất, loại đất, giá chuyển nhượng. Tại thời điểm bà Ch ký chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà D thì bà Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, bà Ch được quyền chuyển nhượng đất.

Tuy nhiên nội dung hợp đồng ghi bà Ch chuyển nhượng diện tích 500m<sup>2</sup> nhưng qua kết quả đo đạc tại “Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 1226/2021 ngày 05/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N thì bà Ch còn giao thiếu 36,8m<sup>2</sup> (giới hạn từ mốc E, 4, 11, D, E), ông Đ và bà D chỉ quản lý sử dụng 463,2m<sup>2</sup> tại thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P. Việc bà Ch khai bà đã giao đủ đất cho nguyên đơn là không đúng, bởi lẽ bà Ch chuyển nhượng cho ông Đ và bà D thửa đất số 433, hiện nay thửa đất này đã được cấp giấy cho ông Đ và bà D nhưng trên thực tế bà Ch vẫn sử dụng 36,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P.

Vì vậy cần buộc bà Nguyễn Thị Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thêm cho ông Đ và bà D diện tích đất 36,8m<sup>2</sup> là phù hợp pháp luật.

[4]. Ông Đ, bà D, ông Gi không tranh chấp phần đất 20,7m<sup>2</sup> tại thửa 284 tờ bản đồ 70 xã P nên không xem xét.

[5]. Đối với phần đất 9.6m<sup>2</sup> ông Đ, bà D rào lấn ranh sang thửa 136 tờ bản đồ 70 xã P. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn hứa sẽ tự tháo dỡ hàng rào trả đất cho ông N, ông N không tranh chấp nên không xét.

[6]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Ch phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định (số tiền này nguyên đơn đã nộp nên bà Ch phải trả lại cho ông Đ, bà D).

[7]. Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Đ, bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 68, 147, 217, 158, 227, 228, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D đối với bà Nguyễn Thị Ch về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 13,2m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P, huyện N, tỉnh Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Ch.

3. Xử: Buộc bà Nguyễn Thị Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải giao diện tích đất 36,8m<sup>2</sup> (được giới hạn bởi các mốc E,4,11,D,E (theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1226/2021 ngày 05/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N) thuộc một phần thửa 433 tờ bản đồ 70 xã P, huyện N, tỉnh Đ cho ông Ngô Văn Đ, bà Mai Thị Thanh D sử dụng.

Tứ cận: Đông giáp đất ông Đ, bà D (phần còn lại của thửa 433); Tây giáp thửa 432; Nam giáp đường bê tông; Bắc giáp thửa 432.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 19.205.916 đồng (trả lại cho ông Đ, bà D số tiền này).

5. Về án phí: Trả lại cho ông Ngô Văn Đ và bà Mai Thị Thanh D số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000926 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đ.

Bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 300.000 đồng phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Nguyễn Thị Ch được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

**Nguyễn Thị Mai**

