

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B - LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **05/2021/DS-ST**

Ngày: 16 - 3 - 2021.

V/v tranh chấp: *hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V,
bà L và vợ chồng ông H, bà T.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Lê Thị Sáu**

2. Bà **Phan Thị Hà**

Thư ký phiên tòa: Bà **Ka Hít** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị H** - Kiểm sát viên.

Ngày **16** tháng **3** năm **2021** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 08/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Vợ chồng ông **Dương Thanh V**, sinh năm: 1981 và bà **Vũ Thị L**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Số 116 đường Trần Phú, Tổ 10, Thị trấn X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Vũ Thị L ủy quyền cho ông Dương Thanh V tham gia tố tụng (*văn bản ủy quyền lập ngày 14/01/2020*). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Thanh V: Ông **Vũ Văn C**- là luật sư thuộc Văn phòng luật sư Vũ Văn C- Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: Số 34 đường Trần Quốc Toản, Phường Y, Thành phố S, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt).

* **Bị đơn:** Vợ chồng ông **Trần Văn H**, sinh năm 1977 và bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố 3A, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tường Z**, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Số 248/7 đường Nguyễn Văn Khôi, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*văn bản ủy quyền lập ngày 14/12/2020*). (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 9 năm 2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Dương Thanh V, bà Vũ Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Thanh V là ông Vũ Văn C trình bày:

Vào ngày 11/4/2016 vợ chồng ông V, bà L có ký giấy đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 161m² trong đó có 50m² đất ở thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại Tổ 9, Thị trấn X, huyện B của vợ chồng ông H, bà T với giá 1.070.000.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 15/4/2016 hai bên đã đến Văn phòng công chứng Q để lập hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông V, bà L đã nộp lệ phí trước bạ và đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định và vợ chồng ông V, bà L đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà T. Đến năm 2017 khi tiến hành đo đạc thực tế thì vợ chồng ông V, bà L phát hiện thửa đất bị thiếu 36m², vợ chồng ông V, bà L đã liên hệ với vợ chồng ông H, bà T để trao đổi nhưng không giải quyết được. Vợ chồng ông V, bà L đã làm đơn khiếu nại lên UBND Thị trấn X nhưng không hòa giải được. Quá trình khởi kiện, vợ chồng ông V, bà L yêu cầu vợ chồng ông H, bà T phải trả lại diện tích còn thiếu là 36m² nhưng theo bản đo đạc địa chính thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 25/6/2020 thì diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp đổi là 16m². Vì vậy, vợ chồng ông V, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại phần diện tích đất còn thiếu là 16m² nhưng yêu cầu trả giá trị bằng tiền là 100.000.000đ.

** Bị đơn vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T- người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Tường Z trình bày:*

Vào ngày 11/4/2016 vợ chồng ông H, bà T đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L toàn bộ diện tích đất 166,9m² trong đó có 50m² đất ở thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại Tổ 9, Thị trấn X, huyện B với giá là 1.070.000.000đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 744434 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2006; hai bên thỏa thuận vợ chồng ông V, bà L tự làm giấy tờ và phải chịu các chi phí khác; vợ chồng ông H, bà T chỉ đi ký sang tên. Theo thỏa thuận, ngày 15/4/2016 hai bên đã đến Văn phòng công chứng Q để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định và vợ chồng ông H, bà T đã nhận đủ tiền. Vợ chồng ông H, bà T đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải giá chuyển nhượng được tính theo m² nhân với giá đất thực tế. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên vợ chồng ông H, bà T không chấp nhận.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn ông Dương Thanh V có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm

phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V, bà L;
- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm đề nghị 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; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

Vợ chồng ông Dương Thanh V, bà Vũ Thị L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

*** Về nội dung:**

Vợ chồng ông H, bà T là chủ sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 46 diện tích 166,9m² trong đó có 50m² đất ở tọa lạc tại Tổ 9, Thị trấn X, huyện B. Theo thỏa thuận, ngày 11/4/2016 vợ chồng ông H, bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông V, bà L với giá 1.070.000.000đ; ngày 15/4/2016 hai bên đã đến Văn phòng công chứng Q để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định; vợ chồng ông H, bà T đã nhận đủ tiền và đã bàn giao toàn bộ đất cùng tài sản trên đất (nhà ở) cho vợ chồng ông V, bà L. Vợ chồng ông V, bà L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, khi tiến hành đo đạc thực tế thì vợ chồng ông V, bà L phát hiện thửa đất bị thiếu 16m². Vợ chồng ông V, bà L đã trao đổi nhiều lần nhưng vợ chồng ông H, bà T không hợp tác làm việc nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng: Theo thỏa thuận giữa hai bên trong Giấy đặt cọc đất lập ngày 11/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Q chứng thực ngày 15/4/2016 thì hai bên đều thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 166,9m² trong đó có 50m² đất ở thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại Tổ 9, Thị trấn X, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 744434 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2006. Hai bên đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận theo hợp đồng đã ký như giao nhận đủ tiền, bàn giao đất, việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Vợ chồng ông V, bà L đã nhận đất và sử dụng ổn

định, không thắc mắc gì. Đến năm 2017, vợ chồng ông V, bà L xây dựng lại nhà kiên cố nên có yêu cầu đo đạc lại để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đo vẽ, diện tích đất thực tế chỉ còn 161m² (thiếu 5,9m²) nhưng vợ chồng ông V, bà L cũng không thắc mắc khiếu nại gì mà vẫn làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đến ngày 25/5/2017 vợ chồng ông V, bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 487370. Tại phiên tòa hôm nay, ông V thừa nhận chỉ sử dụng diện tích đất là 161m². Căn cứ vào bản đo đạc địa chính thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 25/6/2020 tiến hành đo đạc theo sự chỉ dẫn của ông Dương Thanh V thì vị trí thửa đất và phần tiếp giáp với các chủ sử dụng đất liền kề vẫn hoàn toàn không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông V, bà L đã được cấp. Việc vợ chồng ông V, bà L đang sử dụng diện tích đất thực tế còn thiếu so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trách nhiệm của vợ chồng ông V, bà L chứ không phải trách nhiệm hay lỗi của vợ chồng ông H, bà T. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V, bà L là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

*** Về chi phí tố tụng:** Toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 17.155.000đ, ông V đã nộp tạm ứng và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V, bà L không được chấp nhận nên vợ chồng ông V, bà L phải chịu toàn bộ chi phí này. Do ông V đã nộp đủ số tiền trên nên không đề cập đến.

*** Về án phí:** Vụ kiện có giá ngạch, vợ chồng ông V, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp (đất) không được chấp nhận và tính giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá là 16m² x 29.111.000đ/m² = 465.776.000đ, số tiền án phí phải nộp là 22.631.000đ;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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*”. Xử:

1- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Dương Thanh V, bà Vũ Thị L đối với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

2- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Dương Thanh V, bà Vũ Thị L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là

17.155.000đ (*Mười bảy triệu một trăm năm mươi lăm ngàn đồng*). Do ông Dương Thanh V đã nộp tạm ứng đủ số tiền trên nên không đề cập đến.

3- Về án phí:

Vợ chồng ông Dương Thanh V, bà Vũ Thị L phải chịu 22.631.000đ (*Hai mươi hai triệu sáu trăm ba mươi mốt ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4- Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/3/2021), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường