

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BUÔN HỒ  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 21/2024/DS-ST.

Ngày: 05-7-2024.

V/v: “*Kiến tranh chấp HĐ  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Huy Vũ.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1, Ông Y Dhiều Hmok.

2, Ông Bùi Ngọc Khánh.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Thiệu Sỹ Vững – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Thu Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 05/7/2024 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 29/2024/TLST-DS ngày 18/3/2024 về việc “*Kiến tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2024/QĐST-DS ngày 20/5/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 11/6/2024; số 19/2024/QĐST-DS ngày 25/6/2024, giữa:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1993 và bà Lê Đặng Quỳnh Tr, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Buôn U, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1962 theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2024. Có mặt

Địa chỉ: Số 416 Hùng V, TDP 2, phường An B, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

*Bị đơn:* Ông Phan Đình L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 990 Hùng V, TDP 6, phường Thiện A, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đậu Việt V, sinh năm 1983 theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2024. Có mặt.

Địa chỉ: Số 17 Đặng Nguyên C, phường Thống Nh, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Ngày 25/12/2023 ông V, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông L 01 lô đất có diện tích 3.588 m<sup>2</sup>, tại thửa số 179, tờ bản đồ số 35 đất được UBND thị xã Buôn H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BA 016143 cấp ngày 02/8/2010 cho ông Phan Đình L và bà Hồ Thị Ch (bà Ch đã chết). Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 09/01/2024 ông V, bà Tr làm thủ tục chỉnh lý chuyển từ tên ông L, bà Ch sang tên ông V, bà Tr và xin cấp trích lục bản đồ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn H thì diện tích thực tế ông L chuyển nhượng cho ông V, bà Tr chỉ có 2.300,1 m<sup>2</sup>, diện tích còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.287,9 m<sup>2</sup>. Nay ông V, bà Tr yêu cầu ông L giao đủ diện tích đất theo như hai bên đã thỏa thuận tại HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp ông L không giao đất thì yêu cầu ông L trả bằng tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu, thời điểm chuyển nhượng 900.000.000 đồng/3.588 m<sup>2</sup>, đương đương 250.836.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn thiếu là 1.287,9 m<sup>2</sup> (250.836.000 đồng x 1.287,9 m<sup>2</sup>) = 323.051.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:*

Ông L thừa nhận ngày 25/12/2023 ông L chuyển nhượng cho ông V, bà Tr 01 lô đất có diện tích 3.588 m<sup>2</sup>, tại thửa 179, tờ bản đồ số 35 đất được UBND thị xã Buôn H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BA 016143 cấp ngày 02/8/2010 cho ông Phan Đình L và bà Hồ Thị Ch (bà Ch đã chết). Việc chuyển nhượng chúng tôi dựa vào diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ, còn đất thực tế thiếu hay thừa ông L không biết. Nếu diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L chấp nhận trả lại giá trị bằng tiền cho ông V, bà Tr, vì ông L không còn đất để giao đủ cho ông V, bà Tr. Diện tích đất còn thiếu là 1.287,9 m<sup>2</sup> ông L chấp nhận trả cho ông V, bà Tr 200.000.000 đồng, nhưng sau khi nhận ủy quyền, người đại diện theo ủy quyền của ông L đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Tr.

*Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện việc ông V, bà Tr khởi kiện là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 440, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Tr.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét giao dịch giữa ông V, bà Tr và ông L là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã giao đất, còn bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền. Việc ông L giao đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông V, bà Tr khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 25/12/2023 ông V, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông L 01 lô đất có diện tích 3.588 m<sup>2</sup>, tại thửa số 179, tờ bản đồ số 35 đất được UBND thị xã Buôn H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BA 016143 cấp ngày 02/8/2010 cho ông Phan Đình L và bà Hồ Thị Ch (bà Ch đã chết). Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 09/01/2024 ông V, bà Tr làm thủ tục chỉnh lý chuyển từ tên ông L, bà Ch sang tên ông V, bà Tr và xin cấp trích lục bản đồ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn H thì diện tích thực tế ông L chuyển nhượng cho ông V, bà Tr chỉ có 2.300,1 m<sup>2</sup>, diện tích còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.287,9 m<sup>2</sup>. Nay ông V, bà Tr yêu cầu ông L giao đủ diện tích đất theo như hai bên đã thỏa thuận tại HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp ông L không giao đất thì yêu cầu ông L trả bằng tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu, thời điểm chuyển nhượng giá 900.000.000 đồng/3.588 m<sup>2</sup> (thể hiện tại giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 22/12/2023), đương đương 250.836.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn thiếu là 1.287,9 m<sup>2</sup> (250.836.000 đồng x 1.287,9 m<sup>2</sup>) = 323.051.000 đồng (đã làm tròn).

2.1. Nhận thấy, “*tại hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 25/12/2023 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th, hai bên thỏa thuận sang nhượng lô đất có diện tích 3.588 m<sup>2</sup>, tại thửa số 179, tờ bản đồ số 35 đất được UBND thị xã Buôn H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BA 016143 cấp ngày 02/8/2010 cho ông Phan Đình L và bà Hồ Thị Ch (bà Ch đã chết)*”. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V, bà Tr đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ là giao đủ tiền cho ông L, ngày 09/01/2024 ông V, bà Tr làm thủ tục chỉnh lý chuyển từ tên ông L, bà Ch sang tên ông V, bà Tr và xin cấp trích lục bản đồ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn H thì diện tích đất ông V, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông L thiếu 1.287,9 m<sup>2</sup> so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất (giao dịch nói trên đã hoàn thành). Trong quá trình giải quyết vụ án ông L cũng đã thừa nhận việc thiếu diện tích đất này, nhưng vì ông L không còn đất để giao đủ cho ông V, bà Tr và ông L chấp nhận trả cho ông V, bà Tr giá trị bằng tiền là 200.000.000 đồng, nhưng ông V, bà Tr không chấp nhận mà yêu cầu ông L trả giá trị bằng tiền tương đương với giá tại thời điểm chuyển nhượng. Việc ông L thừa nhận giao không đủ đất cho ông V, bà Tr nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại điều luật này quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*.

2.2. Tại biên bản hòa giải ngày 27/3/2024 ông L đã thừa nhận việc thiếu diện tích đất này, nhưng vì ông L không còn đất để giao đủ cho ông V, bà Tr và ông L chấp nhận trả cho ông V, bà Tr giá trị bằng tiền là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông L thay đổi ý kiến là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nhưng người đại diện theo ủy quyền không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc thay đổi ý kiến của mình, nên không được chấp nhận.

2.3. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất còn thiếu là 1.287,9 m<sup>2</sup>, việc bị đơn xác định giá trị đất khoảng 150.000.000 đồng là để làm căn cứ đóng tạm ứng án phí. Trong quá trình giải quyết vụ án do bị đơn không có đất để giao, nên nguyên đơn yêu cầu trả giá trị bằng tiền là có căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 437 Bộ luật dân sự quy định: *“Trường hợp bên bán giao ít hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có quyền nhận phần đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*.

2.4. Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy việc ông V, bà Tr yêu cầu ông L trả lại giá trị bằng tiền đối với diện tích đất còn thiếu là có căn cứ (giá tại thời điểm chuyển nhượng là 900.000.000 đồng/3.588 m<sup>2</sup>, tương đương 250.836.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup>). Diện tích đất còn thiếu là 1.287,9 m<sup>2</sup> (250.836.000 đồng x 1.287,9 m<sup>2</sup>) = 323.051.000 đồng. Do đó, cần buộc ông L trả giá trị bằng tiền đối với diện tích đất còn thiếu là 323.051.000 đồng.

**[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông L phải chịu toàn bộ tiền án phí DSST và tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Ông L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Trả lại cho ông V, bà Tr tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 440; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự;

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V và bà Lê Đặng Quỳnh Tr.

Buộc ông Phan Đình L trả cho ông Nguyễn Duy V và bà Lê Đặng Quỳnh Tr 323.051.000 đồng là giá trị diện tích đất còn thiếu 1.287,9 m<sup>2</sup> so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết ngày 25/12/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đôi với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

Ông V, bà Tr được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng và quyền sử hữu tài sản trên đất. Việc kê khai làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định.

*Về chi phí tố tụng:* Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông L phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá.

Trả lại cho ông V, bà Tr 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá đã nộp (đã chi), sau khi thu được từ ông L.

*Về án phí:* Căn cứ khoản 3 Điều 144 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 19 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Trả lại cho ông V, bà Tr 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, theo biên lai số AA/2023/0001392 ngày 14/3/2024.

Ông L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

*Về quyền kháng cáo:* Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp 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.*

***Nơi nhận:***

- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND TX Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ