

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 50/2025/DS-ST

Ngày: 19-6-2025

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 HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Ngô Thị Luân;
- Ông Hoàng Sỹ Lĩnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Rung K'Tuân là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 302/2024/TLST-DS ngày 18/11/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2025/QĐST-DS ngày 28/5/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lương Thị L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt tại phiên tòa.

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1938.

Địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Lương Thị L thì: Ngày 31/8/2020, bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T diện tích đất 325 m² (bề ngang mặt đường là 8 mét) thuộc thửa đất số 595, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 199508 ngày 17/8/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T có bàn giao đất cho bà nhưng khi đó bà không biết thửa đất mà bà T bàn giao là không đúng vị trí, không đủ diện tích của thửa đất số 595 theo hợp đồng chuyển

nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không biết nên ngày 04/01/2021 bà ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 325 m² (bề ngang mặt đường là 8 mét) thuộc thửa đất số 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N cho ông Nguyễn Văn H. Bà cũng bàn giao lại cho ông H thửa đất theo vị trí mà bà T bàn giao cho bà nhưng sau đó hai bên phát sinh tranh chấp thì bà mới được biết bà T đã bàn giao cho bà thiếu đất và sai vị trí đất. Diện tích đất thực tế của thửa 595 mà bà T bàn giao cho bà chỉ có 248 m², bị thiếu 77 m² hiện nay bà T vẫn đang sử dụng. Tại bản án số: 234/2023/DS-PT ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên buộc bà phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 số tiền là 100.000.000đ do thiếu đất. Sau đó, bà cũng đã yêu cầu bà T phải hoàn trả lại cho bà số tiền tương ứng với diện tích đất bà T bàn giao thiếu nhưng không được. Do đó, bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị T và bà (Lương Thị L) được Văn phòng Ngô Văn T1 công chứng số 3349, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2020 đối với diện tích đất 77 m² thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Buộc bà Lê Thị T phải trả lại cho bà giá trị diện tích đất 77 m² do bàn giao thiếu là 100.000.000đ bằng với số tiền bà phải trả cho ông H, bà H1. Ngoài ra, bà L không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Lê Thị T trình bày tại biên bản lấy lời khai thì:

Khoảng năm 2019 – 2020, bà bán cho bà L diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 8m chiều ngang, dài 40m. Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng công chứng. Khi bán thì bán theo sổ chứ không chỉ ranh, không đo đạc. Bà đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và bà đã nhận đủ tiền. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà không đồng ý. Ngoài ra, bà T không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án theo hướng: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Lê Thị T.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/8/2020 giữa bà Lê Thị T và bà Lương Thị L đối với diện tích đất 77 m² thuộc một phần thửa đất số 595, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 3349, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng C.

Buộc bà Lê Thị T phải trả lại cho bà Lương Thị L số tiền 100.000.000đ.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Lương Thị L tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản,

đo đạc và định giá tài sản là 3.737.637đ.

Về án phí: Bà Lê Thị T là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn bà Lương Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị T và bà Lương Thị L được Văn phòng Ngô Văn T1 công chứng số 3349, quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2020 đối với diện tích đất 77 m² thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Buộc bà Lê Thị T phải trả lại cho bà Lương Thị L giá trị diện tích đất 77 m² do bàn giao thiếu là 100.000.000đ.

Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Lương Thị L với bị đơn Lê Thị T; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 31/8/2020, bà Lê Thị T và bà Lương Thị L xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Ngô Văn T1 công chứng số 3349, quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2020 đối với diện tích đất 325 m² thuộc thửa đất số 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành, ngày 14/9/2020, bà Lương Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 04/01/2021, bà L và ông Huỳnh Ngọc P ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 325 m² thuộc thửa đất số 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N cho ông Nguyễn Văn H. Bà L cũng bàn giao lại cho ông H thửa đất theo vị trí mà bà T bàn giao cho bà L nhưng sau đó hai bên phát sinh tranh chấp thì bà L biết bà T đã bàn giao cho bà L thiếu đất thiếu 77 m², diện tích đất này hiện nay bà T vẫn đang sử dụng. Như vậy, do trước khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà L và bà T không yêu cầu cơ quan có chức năng đo đạc tiến hành đo đạc diện tích đất chuyển nhượng dẫn đến diện tích đất bàn giao trên thực tế thiếu so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất bà T chuyển nhượng và bàn giao thực tế cho bà L thuộc thửa thuộc 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N là 248m², còn thiếu 77 m². Do vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị T và bà Lương Thị L được Văn phòng Ngô Văn T1 công chứng số 3349, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2020 đối với diện tích đất 77 m² thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và buộc bà T phải trả lại cho bà L giá trị diện tích đất 77 m² do bàn giao thiếu là 100.000.000đ là phù hợp.

Đối với ý kiến của bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình là hợp pháp nên không được chấp nhận.

Đối với quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Xét thấy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo đạc và giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, bà L nhận chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo đạc và giá tài sản là 3.737.637đ. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] *Về án phí*: Bà T là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà T là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp đơn khởi kiện của bà Lương Thị L về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Lê Thị T.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị T và bà Lương Thị L được Văn phòng Ngô Văn T1 công chứng số 3349, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2020 đối với diện tích đất 77 m² thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ số 14 thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bà Lê Thị T phải trả lại cho bà Lương Thị L số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) đối với diện tích đất 77 m² bàn giao thiếu.

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 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lương Thị L nhận chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo đạc và giá tài sản là 3.737.637đ (*Ba triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn sáu trăm ba mươi bảy đồng*). Số tiền này bà Lương Thị L đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị T.

Bà Lương Thị L là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Đương có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (19/6/2025); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hạnh