

**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: 81/2022/DS-ST.

Ngày: 15/9/2022.

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: Ông Nguyễn Thái Sơn.

Các hội thẩm nhân dân:

+ Bà Trần Thị Hằng;

+ Ông Nguyễn Xuân Ban.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Trọng Thắng – Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông Mai Trường Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm H xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Thôn X, xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, sinh năm: 1983.

Bà Nguyễn Thị Bích Tr, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Đường V, TT. Đình Văn, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng N.

Địa chỉ: Đường Hùng Vương, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H, Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật ông N, sinh năm: 1958. Trưởng văn phòng công chứng N.

+ Vợ chồng ông Hoàng Đình N, sinh năm: 1964

Bà Lê Thu H, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Thôn x, xã Mê Linh, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật ông Vương Đình H2, Trưởng văn phòng công chứng Nguyễn Thị T.

(Bà H, ông C bà T có mặt; ông N bà H; ông Thao; ông H2 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày ý kiến như sau: Ngày 06/01/2020, tôi và vợ chồng ông C, bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 525m² thuộc một phần thửa 571 tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm H, giá chuyển nhượng là 840.000.000đồng, trên đất có 01 căn nH xây cấp 4 kèm theo công trình phụ. Chiều ngang mặt đường là 21m, chiều dài hết thửa đất. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà T. Sau khi thỏa thuận, chúng tôi đã đến văn phòng công chứng N lập H2 đồng đặt cọc được công chứng theo quy định của pháp luật, số công chứng 0040, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tôi đã trả cho vợ chồng ông C, bà T số tiền là 545.000.000đồng. Số tiền còn lại tôi sẽ trả cho ông C, bà T sau khi làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật, Vợ chồng ông C bà T đã giao căn nH kèm công trình phụ trên đất cho tôi quản lý sử dụng và tôi đã khoan giếng, lắp đặt hệ thống dẫn nước nóng để sinh hoạt từ năm 2020 cho đến nay. Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà T làm thủ tục tách thửa và tiến hành làm H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi nhưng ông C, bà T không H2 tác. Sau đó, tôi đã khởi kiện đến Tòa án thì vợ chồng ông C, bà T đến xin cho thêm thời gian để làm thủ tục tách thửa. Ngày 09/7/2020 vợ chồng ông C, bà T có viết bản thỏa thuận với nội dung cam kết đến hết ngày 09/12/2020 sẽ tách thửa xong cho tôi và hai bên sẽ đến cơ quan nH nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận trong H2 đồng đặt cọc đã ký kết ngày 06/01/2020 tại Văn phòng công chứng N, nên tôi đã rút đơn khởi kiện. Nay đã quá hạn cam kết nhưng ông C, bà T vẫn không thực hiện thủ tục tách thửa đất cho tôi. Nay tôi yêu cầu vợ chồng ông C, bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 500m² và tài sản gắn liền trên đất, thuộc một phần thửa 571 tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm H cho tôi theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền 295.000.000đ tôi sẽ thanh toán cho vợ chồng ông C bà T sau khi hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên. Ngoài ra, tôi không còn yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr trình bày ý kiến như sau: Ngày 06/01/2020 thì vợ chồng tôi và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 500m² thuộc một phần

thửa 571 tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, đất tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm H với giá chuyển nhượng là 840.000.000đồng, trên đất có căn nh xây cấp 4 cùng công trình phụ. Chiều ngang mặt đường là 21m, chiều dài hết thửa đất. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng tôi. Sau khi thỏa thuận, chúng tôi đã đến văn phòng công chứng N lập H2 đồng đặt cọc được công chứng theo quy định của pháp luật ngày 06/01/2020, số công chứng 0040, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Vợ chồng tôi đã nhận của bà H số tiền là 545.000.000đồng. Vợ chồng tôi đã giao diện tích đất và căn nh cùng công trình phụ cho bà H sử dụng. Số tiền còn lại bà H sẽ trả cho vợ chồng tôi sau khi làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng tôi đã nhiều lần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành tách thửa cho bà H nhưng do quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì diện tích đất vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà H không đủ điều kiện để tách thửa do không đủ khoảng lùi lộ giới. Năm 2020 vợ chồng tôi đã ủy quyền cho bà H liên hệ với cơ quan nh nước có thẩm quyền để tách thửa nhưng vẫn không được.

Tại phiên tòa hôm nay bà H yêu cầu vợ chồng tôi tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tách thửa và thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 571 tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm H thì vợ chồng tôi đồng ý tách và chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 457m² theo kết quả xác minh thẩm định tại chỗ của cơ quan chuyên môn, vợ chồng tôi yêu cầu bà H trả số tiền 295.000.000đ còn lại cho vợ chồng tôi sau khi hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông N bà H thì vợ chồng tôi đồng ý duy trì H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2059m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, theo kết quả thẩm định tại chỗ của cơ quan có thẩm quyền ngày 02/6/2021 với vợ chồng ông N, bà H, đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ở thị trấn Nam Ban, huyện Lâm H ngày 18/4/2022. Đối với số tiền vợ chồng ông N bà H còn thiếu vợ chồng tôi tự thỏa thuận với vợ chồng ông N bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, vợ chồng tôi không còn yêu cầu gì khác.

- *Người có liên quan vợ chồng ông Hoàng Đình N, bà Lê Thu H trình bày:* Ngày 03/12/2020 vợ chồng tôi (N, H) có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr chuyển nhượng một phần diện tích đất 1477m² thửa 571 tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, đất đã được cấp GCNQSD đất số CO: 961441 ngày 31/10/2018, giá thỏa thuận là 2.800.000.000đ. Sau khi hai bên thống nhất xong lập H2 đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần QSD đất. Vợ chồng ông C bà T có nghĩa vụ tách ra tHnh 10

(mười) thửa, mỗi thửa có chiều rộng theo trục đường là 10 mét, chiều dài tính từ mé đường hết thửa đất (trong đó mỗi thửa có 50m² đất ở nông thôn) thời hạn vào ngày 26/02/2021. Sau khi ký H2 đồng đặt cọc vợ chồng tôi đã đặt cọc số tiền 1.500.000.000đồng cho vợ chồng ông C, bà T số tiền còn lại 1.300.000.000đ ông C, bà T giao GCNQSD đất cho vợ chồng tôi thì vợ chồng sẽ thanh toán hết cho vợ chồng ông C bà T. Đến ngày 18/4/2022 vợ chồng tôi cùng vợ chồng ông C, bà T đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ở thị trấn Nam Ban, huyện Lâm H ký H2 đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 571 tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm. Nay tại Tòa án vợ chồng tôi yêu cầu thực hiện H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2059 m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, theo kết quả thẩm định tại chỗ của cơ quan có thẩm quyền ngày 02/6/2021, đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ở thị trấn Nam Ban, Lâm H ngày 18/4/2022. Ngoài ra, không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- *Đại diện văn phòng công chứng N có ý kiến trình bày ngày 13/5/2022 như sau:* Ngày 06/01/2020 bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr ở xã Gia Lâm, huyện Lâm H, Lâm Đồng có đến văn phòng công chứng N yêu cầu công chứng H2 đồng đặt cọc QSDĐ theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất CO 961441 do UBND huyện Lâm H cấp ngày 31/10/2018. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến công chứng tôi thấy: Quyền sử dụng đất nêu trên do vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đứng tên, sau khi kiểm tra CMND, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng tôi thấy đầy đủ và H2 lệ và tôi đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo H2 đồng cụ thể: vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đồng ý chuyển nhượng một phần thửa 571 tờ bản đồ số 05 với chiều ngang 21m, chiều dài tính từ mép đất đến hết thửa theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất CO 961441 do UBND huyện Lâm H cấp ngày 31/10/2018, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ở xã Gia Lâm, Lâm H, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi soạn thảo H2 đồng xong tôi đã cho bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đọc lại H2 đồng, bà H và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đã đồng ý toàn bộ nội dung H2 đồng và ký tên, điểm chỉ vào H2 đồng trước mặt có sự chứng kiến của tôi. Văn phòng công chứng đã phát Hnh H2 đồng theo đúng trình tự của pháp luật. Ngoài ra ông không trình bày ý kiến gì thêm.

- *Đại diện văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ông Vương Đình H2 có ý kiến trình bày ngày 10/8/2022 như sau:* Ngày 18/4/2020 vợ chồng ông N bà H cùng vợ chồng ông C bà T ở xã Gia Lâm, huyện Lâm H, Lâm Đồng có đến văn phòng

công chứng Nguyễn Thị T yêu cầu công chứng H2 đồng CNQSDĐ theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 961441 do UBND huyện Lâm H cấp ngày 31/10/2018. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến công chứng tôi thấy: Quyền sử dụng đất nêu trên do vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đứng tên, sau khi kiểm tra CMND, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng tôi thấy đầy đủ và H2 lệ và tôi đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo H2 đồng cụ thể: vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đồng ý chuyển nhượng một phần thửa 571 tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất CO 961441 do UBND huyện Lâm H cấp ngày 31/10/2018, chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H ở xã Mê Linh, Lâm H, Lâm Đồng. Sau khi soạn thảo H2 đồng xong tôi đã cho vợ chồng ông N, bà H và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đọc lại H2 đồng CNQSDĐ. Ông N, bà H và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr đã đồng ý toàn bộ nội dung H2 đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào H2 đồng trước mặt có sự chứng kiến của tôi. Văn phòng công chứng đã phát Hnh H2 đồng theo đúng trình tự của pháp luật. Ngoài ra ông không trình bày ý kiến gì thêm.

Tòa án đã tiến Hnh hòa giải nhưng giữa các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các bên đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về tranh chấp H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 457m² thuộc một phần thửa thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hoàng Đình N, bà Lê Thu H về tranh chấp H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2059m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr.

- Công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất là H2 đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 457m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho vợ chồng Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr số tiền là 295.000.000đ.

- Công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Đình N, bà Lê Thu H theo số công chứng 4006 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2022, tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị T, đối với diện tích đất 2.059m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H với Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr.

Các bên liên quan bà H, vợ chồng ông C bà T và vợ chồng ông N bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tài sản..

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Những người có quyền lợi liên quan vợ chồng ông N bà H, ông Thao, ông H2 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Xuất phát từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 500m² thửa số 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr với bà Nguyễn Thị H, đất đã được cấp giấy CNQSD đất đứng tên ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr. Việc chuyển nhượng một phần diện tích đất trên các bên đã lập H2 đồng đặt cọc được công chứng, chứng thực số 0040 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020 tại văn phòng công chứng N, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng. Trong thời gian các bên đang thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo thỏa thuận thì phát sinh tranh chấp. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự, xác định đây là vụ án dân sự về: “*Tranh chấp H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Vào năm 2019 bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr về chuyển nhượng diện tích đất 525m² và tài sản trên đất (chiều dài mặt đường 21m, chiều sâu theo nH 25m) thuộc một phần thửa 571 tờ bản đồ 05 tại xã Gia Lâm, giá chuyển nhượng 840.000.000đồng, bà H đã thanh toán số tiền 545.000.000đ, vợ chồng ông C bà T đã giao diện tích đất và căn nH kèm theo công trình phụ cho bà H sử dụng. Đến ngày 06/01/2020 hai bên đến văn phòng công chứng N, tại thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H lập H2 đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chiều ngang là 21m, chiều dài tính từ mép đường hết thửa đất) đã được công chứng số 0040 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Số tiền còn lại 295.000.000đ bà sẽ thanh toán cho vợ chồng C bà T sau khi các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nhưng vợ chồng ông C, bà T chậm tiến Hnh tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 571 (thửa 81) cho bà theo thỏa thuận ngày 09/7/2020, bà đã yêu nhiều lần nhưng vợ chồng ông C bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo thỏa thuận. Nay bà yêu cầu duy trì H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa số 571 (thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H và tài sản gắn liền với đất giữa bà với vợ chồng ông C bà T, đã được công chứng số 0040 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020 tại Văn phòng công chứng N, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H, đối với số tiền 295.000.000đ còn lại bà thanh toán hết cho vợ chồng ông C bà T.

Còn bị đơn vợ chồng ông C bà T, trong thời gian thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa đồng ý duy trì H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 475m² thuộc một phần thửa số 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H và tài sản gắn liền trên đất cho bà H theo kết quả, đo vẽ, thẩm định của cơ quan có thẩm quyền ngày 02/6/2021, đã được công chứng số 0040 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020 tại Văn phòng công chứng N, tại thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H và yêu cầu bà H thanh toán số tiền 295.000.000đồng còn lại cho vợ chồng ông bà.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 13/4/2019 bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr có thỏa thuận về chuyển nhượng diện tích đất 525m² và tài sản trên đất (chiều dài mặt đường 21m, chiều sâu theo nH 25m) thuộc một phần thửa 571 tờ bản đồ 05 tại xã Gia Lâm, giá chuyển nhượng 840.000.000đồng, bà H đã thanh toán số tiền 545.000.000đ cho vợ chồng ông C bà T rồi hai bên cùng tiến Hnh kéo thước dây đo diện tích đất, sau khi đo xong vợ chồng ông C bà T đã tiến Hnh lập Hng rào song sắt, chôn 13 trụ bê tông kiên cố rào lưới B40 rồi tiến Hnh bàn giao căn nH xây cấp 4 lợp tôn kèm theo công trình

phụ trên diện tích đất cho bà H sử dụng. Ngày 06/01/2020 vợ chồng ông C bà T cùng bà H đến văn phòng Công chứng N tại thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H, tiến Hnh lập H2 đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chiều ngang mặt đường là 21m, chiều dài hết thửa đất) đã được công chứng số 0040 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đất đã được cấp GCN mang tên ông C bà T. Do vợ chồng ông C bà T chậm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc một phần thửa 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H và tài sản trên đất cho bà H theo thỏa thuận, như vậy lỗi chậm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về vợ chồng ông C bà T.

Còn vợ chồng ông C bà T cho rằng; Việc chậm thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H theo thỏa thuận là vì; trong quá trình vợ chồng ông bà tiến Hnh đo đạc, tách thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H tại cơ quan có thẩm quyền cho biết, diện tích đất thuộc thửa 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho bà H thì không đủ khoảng lùi để tách thửa, nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H theo thỏa thuận. Trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông C bà T cũng đồng ý tiếp tục duy trì H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, theo kết quả thẩm định định tại chỗ ngày 02/6/2021 diện tích đất là 457m² thuộc một phần thửa 571 (nay thửa 81), trên đất có 01 căn nh xây cấp 4 lợp tôn, kèm công trình phụ có 94.2m² sử dụng, Hng rào song sắt, hệ thống giàn bồn chứa nước, giàn năng lượng, 13 trụ bê tông kiên cố rào lưới B40 trên diện tích đất cho bà H. Ngoài diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà T thì bà H không còn diện tích nào khác để ở và sinh sống. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...*”. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C bà T với bà H, hai bên có lập bằng văn bản tuy chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bà H đã thực hiện hai phần ba nghĩa vụ (545.000đồng/840.000.000đồng), vợ chồng ông C bà T đã giao diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà H sử dụng ổn định và đầu tư trên đất, nên không vô hiệu về hình thức của H2 đồng. Hơn nữa diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 500m² nhưng theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ theo hiện trạng sử dụng ngày 02/6/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện Lâm H diện tích đất là 457m² thuộc một phần thửa 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C, bà T. Do vậy cần lấy kết quả thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện Lâm H để làm cơ sở công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 457m² thuộc một phần thửa 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng, giữa vợ chồng ông C bà T với bà H là hoàn toàn phù H2 đúng quy định của pháp luật. Bà H cùng với vợ chồng ông C bà T liên hệ với cơ quan NH nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền 295.000.000đồng bà H chưa thanh toán cho vợ chồng ông C bà T, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà H đồng ý thanh toán số tiền 295.000.000đồng cho vợ chồng ông C bà T nên cần ghi nhận.

Đối với diện tích đất 457m² một phần thửa thửa 571 (thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm và tài sản gắn liền với đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án, ngày 02/6/2021 Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá diện tích và tài sản gắn liền với đất có sự chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất. Trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên vợ chồng ông C bà T không yêu cầu bà H thanh toán đối khoản tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Vợ chồng ông Hoàng Đình N bà Lê Thu H cho rằng; Ngày 03/12/2020 vợ chồng ông bà có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr nhận chuyển nhượng thuộc một phần diện tích đất 1477m² thửa 571 tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, đã được cấp GCNQSD đất số CO: 961441 ngày 31/10/2018 mang tên ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr, giá chuyển nhượng là 2.800.000.000đ. Hai bên tiến hành lập H2 đồng đặt cọc vợ chồng ông bà đặt cọc số tiền 1.500.000.000đ cho ông C bà T, số tiền còn lại 1.300.000.000đ cho vợ chồng ông bà sẽ thanh toán hết sau khi vợ chồng ông C, bà T giao giấy CNQSD đất mang tên vợ chồng ông bà. Đến ngày 18/4/2022 hai bên đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ở thị trấn Nam Ban, huyện Lâm H ký H2 đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 571 tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm. Sau khi ký H2 đồng chuyển nhượng thì ông bà được biết diện tích đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C bà T đang tranh chấp tại Tòa án. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ án vợ chồng ông N bà H có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2059m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày

02/6/2021. Đối với số tiền 1.300.000.000đ ông bà thanh toán vợ chồng ông C bà T thì hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Còn bị đơn vợ chồng ông C bà T cho rằng; Tháng 12/2020 vợ chồng ông bà thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc một phần thửa 571 tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm với vợ chồng ông N bà H, sau khi thỏa thuận chồng ông N bà H đặt cọc số tiền 1.500.000.000đ, số tiền còn lại 1.300.000.000đ cho vợ chồng ông N bà H sẽ thanh toán hết sau khi ông bà giao giấy CNQSD đất mang tên ông N bà H. Đến ngày 18/4/2022 hai bên đã lập H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T, do diện tích đất ông bà đang có tranh chấp H2 đồng chuyển nhượng với bà H tại Tòa án nên chưa thực hiện được H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N bà H theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa vợ chồng ông C bà T đề nghị công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2059 m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021 cho vợ chồng ông N bà H đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ngày 18/4/2022. Đối với số tiền còn lại vợ chồng ông bà tự thỏa thuận với vợ chồng ông N bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 03/12/2020 vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích Tr thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất 1477m² thuộc một phần thửa 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ 05 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm H cho vợ chồng ông Hoàng Đình N bà Lê Thu H, giá chuyển nhượng 2.800.000.000đồng, Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã lập H2 đồng đặt cọc, vợ chồng ông N bà H đã đặt cọc số tiền 1.500.000.000đồng cho vợ chồng ông C, bà T, số tiền còn lại 1.300.000.000đồng sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N bà H thanh toán hết cho vợ chồng ông C bà T. Đến ngày 18/4/2022 vợ chồng ông C bà T cùng vợ chồng ông N bà H đến văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ở thị trấn Nam Ban, huyện Lâm H ký H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H. Do diện tích đất các bên chuyển nhượng đang tranh chấp tại Tòa án nên không thực hiện được việc chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ án bị đơn vợ chồng ông C bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông N bà H, đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021

đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ngày 18/4/2022. Như vậy, giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập bằng văn bản đã công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 571 (thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật. Do vậy cần công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2059m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, huyện Lâm H giữa vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr với vợ chồng ông Hoàng Đình N bà Lê Thu H đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị T số công chứng 4006, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2022, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr. Vợ chồng ông C bà T cùng với vợ chồng ông N bà H liên hệ với cơ quan NH nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với Văn phòng công chứng N đại diện ông N và Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T đại diện ông Vương Đình H2 đã tiến hành lập H2 đồng đặt cọc và công chứng H2 đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C bà T với bà H và H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C bà T với vợ chồng ông N bà H, thuộc một phần thửa 571 (thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm. Trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án ông N và ông Vương Đình H2 không yêu cầu xem xét trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Yêu cầu của bà H được chấp nhận nên cần buộc ông C, bà T phải chịu toàn số tiền bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản số tiền là 4.129.000đồng, đã được quyết toán xong.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có liên quan có yêu cầu độc lập, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông C bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 104; Điều 203; điểm c khoản 1 Điều 192; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 129; Điều 500; 501; 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

1. Xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr.

- Công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 457m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, tọa lạc tại Thôn X, xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất gồm có; 01 (một) căn nh xây cấp 4 lợp tôn cùng công trình phụ 94.2m² sử dụng; vòm khung sắt, mái tôn 63.3m² sử dụng; Hng rào song sắt; bồn nước và giàn năng lượng mặt trời; 13 trụ bê tông rào lưới B40; 01 giếng khoan, giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị T. Có tứ cận: Phía đông giáp thửa 140; phía nam giáp thửa 572; phía tây giáp đường bê tông; phía bắc giáp một phần thửa 571 (thửa 81) xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr số tiền là 295.000.000đ (*Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng*).

1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hoàng Đình N bà Lê Thu H về việc tranh chấp H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr.

- Công nhận H2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2059m² thuộc một phần thửa 571 (nay là thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, tọa lạc tại Thôn X, xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng, đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị T số công chứng 4006, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2022, giữa vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Hoàng Đình N bà Lê Thu H. Có tứ cận: Phía đông giáp thửa 82; phía nam giáp một phần thửa 571 (nay thửa 81) đất bà H; phía tây giáp đường bê tông; phía bắc giáp thửa 570 xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông Hoàng Đình N bà Lê Thu H cùng vợ chồng Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 457m² và diện tích đất 2059m² thuộc một phần thửa 571 (nay thửa 81) tờ bản đồ số 05 xã Gia Lâm, tọa lạc tại Thôn X, xã Gia Lâm, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật. (*Kèm theo họa đồ thửa đất*).

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr phải chịu 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải nộp 14.750.000đ (*Mười bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0015140 ngày 09/3/2021. Bà H còn phải nộp 14.450.000đ (*Mười bốn triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Hoàng Đình N bà Lê Thu H số tiền 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003358 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Nguyễn Thị Bích Tr phải thanh toán lại cho bà H số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 4.129.000đ (*Bốn triệu một trăm hai mươi chín nghìn đồng*).

4. Về nghĩa vụ thi Hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường H2 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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường H2 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 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.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (15/9/2022). Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú, nơi có trụ sở làm việc để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Lâm H;
- Chi cục THADS huyện Lâm H;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thái Sơn