

**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: **60/2020/DS-ST**

Ngày: 25 - 12 - 2020.

V/v tranh chấp: *Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M,
bà Đ và vợ chồng ông N, bà H.*

**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 **Nguyễn Thị Tài**
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 **Vũ Ngọc Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày **25** tháng **12** năm **2020** 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 59/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2019/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Lê Ngọc M**, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Thôn Đức Giang II, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có mặt*).

* **Bị đơn:** Ông **Trần Đại N**, sinh năm: 1968. Địa chỉ 1: Thôn 11, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ 2: Tổ 19, Khu phố 8A, Phường X, Thành phố Y, tỉnh Đồng Nai. (*vắng mặt*).

* **Người có quyền lợi, N vụ liên quan:**

1. Bà **Phạm Ngọc Đ**, sinh năm: 1978. Địa chỉ cư trú: Thôn Đức Giang II, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có mặt*).

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng H**, sinh năm: 1974. Địa chỉ 1: Thôn 11, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ 2: Tổ 19, Khu phố 8A, Phường X, Thành phố Y, tỉnh Đồng Nai. (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2019 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Lê Ngọc M và người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Phạm Ngọc Đ trình bày:

Vào ngày 10/02/2009, vợ chồng ông N, bà H có viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà Đ 01 lô đất nông nghiệp (LNC) diện tích 2.352m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại Thôn 11, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AO 767485 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2009 mang tên ông Trần Đại N với giá thỏa thuận là 71.000.000đ; vợ chồng ông M, bà Đ đã trả cho vợ chồng ông N, bà H số tiền 61.000.000đ; số tiền còn lại 10.000.000đ hai bên thỏa thuận khi hai bên hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định thì vợ chồng ông M, bà Đ sẽ giao hết cho vợ chồng ông N, bà H. Sau khi ký giấy sang nhượng viết tay thì vợ chồng ông N, bà H đã bàn giao đất cho vợ chồng ông M, bà Đ quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Sau đó, vợ chồng ông M, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông N, bà H vẫn cố tình không làm thủ tục sang tên mà cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng. Đến năm 2018 vợ chồng ông M, bà Đ đã liên hệ với ngân hàng nơi vợ chồng ông N, bà H thế chấp thì được biết vợ chồng ông N, bà H đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nơi ở về Y, Đồng Nai. Mặc dù vợ chồng ông M, bà Đ đã liên hệ nhiều lần để yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông N, bà H vẫn cố tình tránh mặt. Vì vậy, vợ chồng ông M, bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) đã lập ngày 10/02/2009 để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông M, bà Đ toàn bộ diện tích đất nói trên. Nếu vợ chồng ông N, bà H không tự nguyện thực hiện thủ tục sang tên thì vợ chồng ông M, bà Đ yêu cầu vợ chồng ông N, bà H phải giao 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AO 767485 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2009 mang tên ông Trần Đại N để vợ chồng ông M, bà Đ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông M, bà Đ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông N, bà H số tiền còn thiếu là 10.000.000đ.

Bị đơn ông Trần Đại N và người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy không có lời khai của vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H tại Tòa án.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn ông Lê Ngọc M có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

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

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông M, bà Đ đối với vợ chồng ông N, bà H. Buộc vợ chồng ông N, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) lập ngày 10/02/2009 để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông M, bà Đ diện tích đất nông nghiệp (LNC) 2.352m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại Thôn 11, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AO 767485 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2009 mang tên ông Trần Đại N; vợ chồng ông M, bà Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật; Buộc vợ chồng ông M, bà Đ phải trả cho vợ chồng ông N, bà H số tiền 10.000.000đ; Đề nghị tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng tại Quyết định số 14/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2019.

- Về án phí 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 Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ 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 Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H. 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.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Trần Đại N và người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H đã được triệu tập hợp lệ (niêm yết) nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:**

Diện tích đất nông nghiệp (LNC) 2.352m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại Thôn 11, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AO 767485 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2009 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H.

Ngày 10/02/2009 vợ chồng ông N, bà H đã viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà Đ toàn bộ diện tích đất nói trên với giá 71.000.000đ; vợ chồng ông M, bà Đ đã trả số tiền 61.000.000đ và đã nhận đất canh tác; số tiền còn lại 10.000.000đ hai bên thỏa thuận sau khi làm thủ tục sang tên xong thì sẽ thanh toán hết. Nhưng sau đó vợ chồng ông N, bà H cố tình không thực hiện việc làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông M, bà Đ nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự thì thấy rằng: Việc vợ chồng ông M, bà Đ và vợ chồng ông N, bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Quá trình giao dịch, hai bên đã thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) có những người làm chứng xác nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng đất này. Vợ chồng ông N, bà H đã giao đất và cây trồng trên đất để cho vợ chồng ông M, bà Đ canh tác và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nên vợ chồng ông M, bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do hai bên thỏa thuận trả số tiền còn lại 10.000.000đ sau khi vợ chồng ông N, bà H làm xong thủ tục sang tên cho vợ chồng ông M, bà Đ. Thực tế thì vợ chồng ông N, bà H cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng và chuyển chỗ ở đi nơi khác mà không liên hệ gì với vợ chồng ông M, bà Đ để làm thủ tục sang tên theo như thỏa thuận nên lỗi hoàn toàn của vợ chồng ông N, bà H. Vì vậy chỉ chấp nhận buộc vợ chồng ông M, bà Đ phải trả cho vợ chồng ông N, bà H số tiền 10.000.000đ còn thiếu mà không tính trượt giá theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là phù hợp.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông M, bà Đ; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) lập ngày 10/02/2009 giữa vợ chồng ông M, bà Đ và vợ chồng ông N, bà H đối với 01 lô đất nông nghiệp (LNC) diện tích 2.352m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại Thôn 11, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực. Buộc vợ chồng ông N, bà H phải giao cho vợ chồng ông M, bà Đ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AO 767485 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2009 mang tên ông Trần Đại N để vợ chồng ông M, bà Đ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật; Buộc vợ chồng ông M, bà Đ phải trả cho vợ chồng ông N, bà H số tiền 10.000.000đ còn thiếu.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông N, bà H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông M, bà Đ phải chịu 500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 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;

Áp dụng khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai;

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*”.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ đối với vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) lập ngày 10/02/2009 giữa vợ chồng ông Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ và vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H đối với 01 lô đất nông nghiệp (LNC) diện tích 2.352m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại Thôn 11, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực.

1.2- Buộc vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H phải giao cho vợ chồng ông Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AO 767485 do UBND huyện B cấp ngày 05/5/2009 mang tên ông Trần Đại N để vợ chồng ông Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

1.3- Buộc vợ chồng ông Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ phải trả cho vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2/ Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Trần Đại N, bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ phải chịu 500.000đ (*Năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Lê Ngọc M đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0012853 ngày 27 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Lê Ngọc M, bà Phạm Ngọc Đ còn phải nộp 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/12/2020), 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.

Trường hợp 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, 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:

- 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