

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 04/2021/DS-ST

Ngày: 28-4-2021

V/v “Tranh chấp yêu cầu công nhận Hợp
đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phùng Thị Hoài Phương
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp: “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2021/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2021/QĐ-ST ngày 08/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm: 1963. Địa chỉ: thôn H, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hiện cư trú tại: số 136 Schwerin Street, San Francisco, CA 94134 H, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn Q, sinh năm: 1955; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền số 329, quyền số 01/2020-SCT/TLSQ được Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại S - H công chứng ngày 10/3/2020), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn N, xã Th, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 01/7/2020 của ông Trần Văn Th, lời trình bày tại các bản tự khai của ông Phạm Văn Q, người đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn, thì: Ngày 03/01/2003 ông Th có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H lô đất có diện tích đất thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 32, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng 20.000.000đ, ông Th đã giao cho vợ chồng ông H, bà H 04 lần cụ thể: Ngày 03/01/2003 giao 11.500.000đ, ngày 09/01/2003 giao 1.500.000đ, ngày 16/3/2003 giao 5.500.000đ, ngày 01/11/2016 ông Th chuyển 100 đô la M, tương đương số tiền 2.300.000đ (có giấy biên nhận). Như vậy ông Th đã trả đủ cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 20.800.000đ, hiện nay không nợ khoản nào khác.

Sau khi nhận đủ tiền vợ chồng ông H, bà H đã giao toàn bộ diện tích đất cho ông Th sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay, ông Th đã xây 01 căn nhà cấp 4, đóng thuế nhà đất cho nhà nước theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông H, bà H vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Th, do đó ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và Quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Th và vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H. Buộc vợ chồng ông H, bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Trần Văn Th đối với diện tích đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 32, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để ông làm thủ tục sang tên.

Tại buổi hòa giải ông Q đưa ra phương án hòa giải đối với vợ chồng ông H, bà H: đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 50.000.000đ để vợ chồng ông H, bà H tiếp tục thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Th.

- Theo lời trình bày của bà Phạm Ngân H thì: Năm 2003 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho Ông Trần Văn Th diện tích đất 180m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 32, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng 20.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng cùng thời điểm năm 2003 ông Th đã trả cho bà 13.000.000đ, còn lại 7.000.000đ ông Th chưa thanh toán cho vợ chồng bà. Bà đã yêu cầu ông Th thanh toán số tiền còn lại để bà thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng ông Th không thực hiện, vợ chồng bà đã giao diện tích đất trên cho ông Th quản lý sử dụng, còn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bà chưa giao và hiện nay Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đang được Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng quản lý vì bà chưa đóng thuế đất. Nay ông Th khởi kiện thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Th. Tuy nhiên ông Th chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 7.000.000đ từ năm 2003 đến nay, tính trượt giá là 150.000.000đ, ông Th là người có lỗi vì đã không thanh toán đủ nên yêu cầu ông Th thanh toán cho bà số tiền 150.000.000đ thì bà sẽ bàn giao toàn bộ giấy tờ và làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Th.

Đối với giấy biên nhận ngày 01/11/2016 ông Th gửi 100 đô la M, tương đương số tiền 2.300.000đ thì bà đã nhận. Tuy nhiên đây là số tiền ông Th hỗ trợ tiền xe để bà vào Lâm Đồng làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất chứ không phải ông Th thanh toán tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Trước đây bà đề nghị ông Th thanh toán lại cho vợ chồng bà số tiền là 150.000.000đ, tuy nhiên qua nhiều lần hòa giải trên ý kiến thỏa thuận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì bà đồng ý nhận số tiền 50.000.000đ của ông Th và đồng ý thực hiện các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại phiên tòa,

Ông Phạm Văn Q, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000đ theo phương án trước đây hai bên đã thỏa thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn về việc đồng ý thanh toán thêm số tiền 50.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa ông Trần Văn Th và vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất có diện tích 180m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 32, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, hình thức chuyển nhượng là giấy viết tay. Nay ông Th yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên còn bà H không đồng ý và cho rằng do nguyên đơn chưa thanh toán số tiền 7.000.000đ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất còn lại. Do vậy có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; do hiện nay Ông Trần Văn Th đang sinh sống tại H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: ông Vũ Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Vũ Văn H theo thủ tục chung.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng:

[3.1] Lô đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc là của vợ chồng Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V236151 ngày 30/12/2002 với diện tích 180m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 16/3/2003 vợ chồng ông H, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Th.

[3.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thì vào ngày 16/3/2003 vợ chồng ông H, bà H lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho ông Th toàn bộ diện tích đất nói trên (BL 118); quá trình giải quyết vụ án thì cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nên căn cứ vào quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Q cung cấp giấy sang nhượng nhà ở ghi ngày 16/3/2003, có chữ ký của ông Phạm Văn H (anh rể bà H) làm chứng, bà H cung cấp giấy viết tay sang nhượng nhà ở ngày 03/01/2003. Bà H và ông Q đều thống nhất lý do có hai giấy sang nhượng nhà ở, giấy sang nhượng nhà ở ngày 03/01/2003 là do ông Th làm thất lạc, sau đó ông Th đã nhờ ông H làm lại giấy sang nhượng mới ghi ngày 16/3/2003, có ông Phạm Văn H (anh rể bà H) làm chứng. Tại biên bản làm việc ngày 08/3/2021 ông Phạm Văn H xác nhận nội dung giấy sang nhượng đất ngày 16/3/2003 do ông là người làm chứng, số tiền chuyển nhượng là 17.000.000đ.

[3.4] Bà H thừa nhận đã nhận của ông Th số tiền 13.000.000đ tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo hai lần nhận tiền ngày 03/01/2003 và ngày 09/01/2003, số tiền 5.500.000đ thì bà không biết, số tiền 2.300.000đ (100USD) là tiền ông Th hỗ trợ tiền xe cho bà vào Lâm Đồng thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bà H không xuất trình được chứng cứ chứng minh, nguyên đơn lại không thừa nhận nên không có căn cứ xem xét. Như vậy theo các giấy nhận tiền có chữ ký của vợ chồng ông H, bà H thì thực tế ông Th đã thanh toán số 20.800.000đ, nhiều hơn so với số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do vậy có căn cứ xác định bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền.

[4] Xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng đất vợ chồng ông H, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Mặc dù khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay mua bán với nhau, không tuân thủ hình thức của Hợp đồng, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực nhưng sau khi nhận chuyển nhượng ông Th đã nhận đất để quản lý sử dụng, xây nhà trên đất sinh sống từ năm 2003 đến nay, vợ chồng ông H, bà H cũng không phản đối. Trong thực tế cả vợ chồng ông H, bà H và ông Th đều yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xét việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của các đương sự là phù hợp với thực tế sử dụng đất, việc thực hiện hợp đồng không nhằm mục đích che dấu một giao dịch khác hay nhằm tẩu tán tài sản, diện tích đất ông Th nhận chuyển nhượng phù hợp với quy hoạch của địa phương.

[5] Hiện nay, tuy ông Th đang sinh sống tại H nhưng vẫn mang quốc tịch Việt Nam, việc nguyên đơn qua H là để thăm gia đình, chưa trở về Việt Nam được là do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nên cần căn cứ vào quy định tại điểm a và b tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/20204/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2003 là phù hợp.

[6] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Th là ông Phạm Văn Q đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H số tiền 50.000.000đ. Do quá trình giải quyết vụ án ông Vũ Văn H vắng mặt nên không công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật và ghi nhận sự tự nguyện nói trên.

[7] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo hướng đã nhận định.

[8] Qua xác minh và lời trình bày của đương sự hiện nay bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của diện tích đất nói trên đang được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên; bị đơn hiện nay đang ở Thanh Hóa, để thuận lợi cho việc làm thủ tục sang tên cần dành quyền ông Th liên hệ với cơ quan vừa nêu, nhận bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đó liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật.

Đối với nghĩa vụ tài chính mà bị đơn lẽ ra phải thực hiện khi được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; sau khi thay bị đơn thực hiện; nguyên đơn được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá hết 27.239.000đ. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý nhận chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 13.619.500đ, xét sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp nên cần ghi nhận. Do ông Th đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong nên buộc vợ chồng ông H, bà H phải trả lại cho ông Th số tiền 13.619.500đ là có căn cứ.

[10] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Th được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông H, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 133, 691, 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn Th về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H.

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (giấy viết tay sang nhượng nhà ở) ngày 16/3/2003 giữa Ông Trần Văn Th và vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H đối với lô đất có diện tích 180m² (đo đạc thực tế 158,6m²), thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V236151 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp vào ngày 30/12/2002 cho hộ ông Phạm Ngân H).

2. Ông Trần Văn Th được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, nhận bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V236151 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/12/2002. Sau đó được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh diện tích đất theo thực tế, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 07/12/2020 kèm theo).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Văn Th và vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H mỗi bên phải chịu 13.619.500đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản (nguyên đơn đã tạm nộp và quyết toán xong).

Buộc vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H phải thanh toán cho ông Trần Văn Th số tiền 13.619.500đ (mười ba triệu sáu trăm mười chín nghìn năm trăm đồng).

5. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Phạm Ngân H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn Th phải chịu 2.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0004099 ngày 05/11/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh L. Ông Th đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

7. Quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV& THA;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Huỳnh Châu Thạch