TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HTB** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHIÃ VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2022/DS-ST
Ngày: 30/12/2022
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 HTB,
TỈNH BÌNH THUẬN

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Thanh Q
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh S
2. Ông Đặng Thanh H

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H– Thư ký Toà án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc H– Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ Lsố 21/2018/TLST-DS ngày 21/3/2018, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**"**; theo quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 41/2018/QĐGHXX ngày 23/7/2018; quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 30/2018/QĐST-DS ngày 24/9/2018; quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 03/2019/QĐST-DS ngày 18/02/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXXST-DS ngày 04/6/2019; Quyết định hoãn phiên toà số 18/2019/QĐST-DS ngày 04/7/2019; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 05/2019/QĐST-DS ngày 02/8/2019; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 30/2019/QĐST-DS ngày 03/9/2019; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 16/2020/QĐST-DS ngày 15/6/2020; Thông báo về việc mở phiên toà tiếp tục xet xử vụ án số 04/TB-TA ngày 13/10/2020; Quyết định hoãn phiên toà số 28/2020/QĐST ngày 30/10/2020 và Thông báo về việc mở phiên toà tiếp tục xét xử vụ án số 07/TB-TA ngày 15/12/2020; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 30/2019/QĐST-DS ngày 03/9/2019; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 16/2020/QĐST-DS ngày 15/6/2020; Thông báo về việc mở phiên toà tiếp tục xét xử vụ án số 04/TB-TA ngày 13/10/2020; Quyết định hoãn phiên toà số 28/2020/QĐST ngày 30/10/2020 và Thông báo về việc mở phiên toà tiếp tục xét xử vụ án số 07/TB-TA ngày 15/12/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2020/QĐST-DS ngày 24/12/2020; Quyết định tạm đình chỉ số 01/2021/QĐST-DS ngày 25/01/2021; Thông báo về việc tiếp tục mở phiên tòa tiếp tục xét xử vụ án số 05/TB-TA ngày 21/11/2022 và quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 45/2022/QĐST-DS ngày 14/11/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/Ông Phạm Phú C- sinh năm 1958

2/Bà Lê Thị H– sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Thôn PN, xã HH, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H: Ông Phạm Phú C– sinh năm 1958 theo giấy ủy quyền ngày 12/4/2018. Địa chỉ: Thôn Xuân Điền, xã HH, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

***Người Bvệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*:** Luật sư Phan Minh – sinh năm 1958 – Công ty luật TNHH BT– HNội – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Ngô Xuân H– sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 439, đường TQC, thôn TH, xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết – Bình Thuận

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Phạm Thị L– sinh năm 1961 (Vợ ông H).

Địa chỉ: Số 439, đường TQC, thôn TH, xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết – Bình Thuận.

2/Ngô Khắc Minh V– sinh năm 1982 là con của vợ chồng ông Ngô Xuân H bà Phạm Thị L.

Địa chỉ: Số 315/7 THĐ, thành phố Phan Thiết – Bình Thuận

Nơi công tác: Phòng An ninh Kinh tế - Công an tỉnh Bình Thuận

3/Anh Ngô Minh B– sinh ngày 20/12/1986 là con của vợ chồng ông Ngô Xuân Hbà Phạm Thị L.

4/Anh Ngô Minh T – sinh ngày 10/8/1993 là con của vợ chồng ông Ngô Xuân H bà Phạm Thị L.

Cùng địa chỉ: Thôn TH, xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Có mặt ông Pham Phú Cvà Luật sư Phan Minh. Bà Lê Thị H vắng mặt.

Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tất cả vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 26/02/2018 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Phú Cbà Lê Thị H, bà H ủy quyền cho ông C trình bày***:** Vào tháng 12 năm 2012, vợ chồng ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị L có sang nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 10.000m^2 giá 250.000.000đ, ông Hbao Sổ đỏ. Hai bên thỏa thuận với nhau là vợ chồng ông bà đưa trước 150.000.000đ, ông Hchỉ đất cho vợ chồng ông trồng trụ thanh long, số tiền còn lại 100.000.000đ sau khi có Sổ đỏ thì giao đủ. Việc giao nhận tiền tại nHông Hcó viết giấy ngày 13/12/2012. Nửa tháng sau, khi ông bà đang trồng trụ thanh long thì ông Hđến rẫy nói "Đất còn một rẻo phía cuối khoảng 5.000m^2 mày mua tao bán luôn cho thẳng đất", vợ chồng ông bà đồng ý mua hẹn qua Tết mới có tiền đặt cọc. Ngày 01/4/2013, vợ chồng ông bà đưa thêm 100.000.000đ của phần 5.000m^2 đất mua sau cho vợ chồng ông Hcó viết giấy ngày 01/4/2013. Như vậy vợ chồng ông đã đưa cho vợ chồng ông Hbà L250.000.000đ. Số còn lại chờ ông H ra Sổ đỏ thì trả đủ. Sau đó,

ông H kêu vợ chồng ông đưa cho ông H giấy nhận tiền nhưng vợ chồng ông không đưa, rồi ông H kiện vợ chồng ông ra xã Hàm chính với nội dung chỉ bán có 10.000m^2 nhưng vợ chồng ông C lợi dụng lúc ông H bị tai nạn giao thông đã lấn chiếm thêm 5.000m^2 đất nữa của ông. Tại biên bản hòa giải ngày 09/9/2014, vợ chồng ông xuất trình 02 tờ giấy nhận tiền thì ông Hđã thừa nhận bán cho vợ chồng ông 15.000m^2 đất với số tiền 375.000.000đ. Vợ chồng ông bà đã đưa 250.000.000đ còn lại 125.000.000đ làm Sổ đỏ xong trả đủ. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông H và bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông bà trả lại đất cho vợ chồng ông H rồi vợ chồng ông H trả lại giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông bà.

Bị đơn ông Ngô Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Pham Thị L trình bày: Gia đình ông bà được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 diện tích 31.900m^2 đứng tên bà Phạm Thị L, ông Ngô Xuân H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 diện tích 17.668m^2 đứng tên ông H. Năm 2012, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cvà bà H10.000m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 với số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), ông Cbà Hđã giao cho vợ chồng ông bà 250.000.000đ gồm: Lần 1 ngày 13/12/2012 giao số tiền 150.000.000đ có Giấy giao nhận tiền ngày 13/12/2012; lần 02 ngày 01/4/2013 giao số tiền 100.000.000đ có Giấy giao nhận tiền ngày 01/4/2013. Sau đó, vợ chồng ông bà chuẩn bị làm Sổ đỏ cho ông Cbà Hthì ông Ngô Xuân Hbị tai nạn giao thông phải điều trị thời gian dài nên không ra Sổ đỏ được. Đến năm 2014, ông H sức khỏe ổn định có đến thăm đất thì thấy ông Clấn chiếm thêm 5.000m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 diện tích 17.668m^2 đứng tên ông H. Do đó, vợ chồng ông bà không đồng ý làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cbà Hcho đến nay ông Cbà Hkiện ra Tòa. Vợ chồng ông bà không đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng ông Cvà bà Hvì lúc đầu vợ chồng ông bà chỉ đồng ý chuyển nhượng 10.000m^2 cho ông Cbà Hthì nay đồng ý chuyển nhượng 10.000m^2. Đối với diện 5.000m^2 mà ông Cvà bà Hlấn chiếm thì ông Cbà Hdi dời tài sản trả lại T bộ 5.000m^2 đất cho vợ chồng ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Khắc Minh V vắng mặt nhưng tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 21/3/2019 trình bày: Anh là con ruột của ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị Lnhưng mọi tài sản đất đai của hộ ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị Lđứng tên là tài sản sản riêng của cha mẹ anh. Cho nên cha mẹ anh có T quyền quyết định đối với tài sản đất đai của mình. Anh không có bất cứ quyền lợi gì đối với tài sản của hộ ông H và bà L. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Ngô Minh B và Ngô Minh T: Đã triệu tập hợp lệ nhưng cả hai đều vắng mặt.

Luật sư Phan Minh Bvệ quyền và lợi 1ich hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhược quyền sử dụng đất đối vớ 15.085,7m^2 cho vợ chồng ông Phạm Phú C và bà Lê Thị H.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên 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 L cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Phú C và bà Lê Thị H buộc vợ chồng ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15.085,7m^2 gồm: diện tích 8.790,0m^2 thuộc thửa số 72 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N330778 đứng tên Phạm Thị L, diện tích 4.300,5m^2 thuộc thửa số 404 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 đứng tên Ngô Xuân H, còn lại diện tích 1.995,2m^2 chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Phú Cvà bà Lê Thị H(có sơ đồ vị trí kèm theo).

- Vợ chồng ông Phạm Phú C và bà Lê Thị H tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Phú C và bà Lê Thị H phải trả số tiền còn thiếu cho vợ chồng ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị L là **125.000.000đ** (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau. Các đương sự đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định: Sự vắng mặt của ông Ngô Xuân H, bà Phạm Thị L, anh Ngô Khắc Minh V, Anh Ngô Minh B và Ngô Minh T không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa, ông Ngô Xuân Hbà Phạm Thị L, anh Ngô Khắc Minh V, Anh Ngô Minh B và Ngô Minh T đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông bà vẫn cố tình vắng mặt, chứng tỏ ông bà đã từ bỏ quyền tham gia tố tụng, không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Ngô Xuân H, bà Phạm Thị L, anh Ngô Khắc Minh V, Anh Ngô Minh B và Ngô Minh T.

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXXST-DS ngày 04/6/2019 đã ghi quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", qua thẩm tra tài liệu chứng cứ và các đương sự xác định yêu cầu của mình tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ và tài sản tại xã HH, huyện HTB nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện HTB có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng dân sự giữa hai bên được xác lập vào ngày 13/12/2012 là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 giải quyết.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ giấy ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Hủy quyền cho ông Phạm Phú Cđại diện là hợp lệ đúng quy định tại Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

[4] Theo lời khai của hai bên qua hòa giải và tại phiên tòa hôm nay thì hai bên thống nhất là ông Ngô Xuân H, bà Phạm Thị Lđã chuyển nhượng cho ông Phạm Phú C bà Lê Thị H10.000m^2 đã nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Phú Cbà Lê Thị H250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kết quả thu thập chứng cứ tại Văn bản số 2505/UBND-NC ngày 03/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện HTB có nội dung:

(1). Diện tích đo đạc hiện trạng thuộc thửa đất số 72 diện tích 31.900m^2 và thửa đất số 404 diện tích 17.668m^2 có nguồn gốc do vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lkhai Hphát dọn đất từ năm 1995. Năm 1996 sử dụng ổn định một phần thửa đất số 72 diện tích 31.900m^2. Sau đó năm 2001, vợ chồng ông Hvà bà Ltiếp tục mở rộng sử dụng ổn định thửa đất số 404 diện tích 17.668m^2. Diện tích này không ai kê khai đăng ký, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp tác xã cũng không quản Lvà hiện nay không thuộc trường hợp nHnước thu hồi đất.

(2). Trình tự, thủ tục và nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 đối với thửa số 72 diện tích 31.900m^2 đứng tên bà Phạm Thị L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 đối với thửa đất số 404 diện tích 17.668m^2 đứng tên ông Ngô Xuân Hlà đúng quy định. Căn cứ để Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là quá trình sử dụng đất ổn định của hộ ông Hbà Lphù hợp Điều 2 Luật đất đai năm 1993 và khoản 6 (Điều 50 Luật Đất đai 2003. Diện tích đất này được cấp cho hộ ông Hbà Lnhưng hồ sơ không thể hiện cụ thể số khẩu trong hộ ông Hvà bà Lđược cấp tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

(3). Diện tích đo đạc hiện trạng 15.085,7m^2 Ủy ban nhân dân huyện không xác định được thuộc thừa số 72 bao nhiêu mét vuông và thửa số 404 bao nhiêu mét vuông…

(4). Qua làm việc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HTB thì năm 2012 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HTB không thực hiện việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Phú Cvà bà Lê Thị Hvà vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lđối với diện tích 15.085,7m^2.

Tại công văn số 2386/UBND-NC ngày 30/9/2020 nêu … Việc xây dựng các tài sản nêu trên là không có giấy phép xây dựng (*xây dựng nHở riêng lẻ không ở những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được phê duyệt*), không bị xử phạt vi phạm hành chính trên lĩnh vực xây dựng (*xây dựng trên đất nông nghiệp*). Việc ông Cbà Hxây dựng 01 nHcấp 3C diện tích 85,5m^2; 01 nHcấp 4C diện tích 44m^2; 01 nH tạm diện tích 16m^2; mái che 30m^2 và các công trình phụ khác nằm trong tổng diện tích là được giữ nguyên hiện trạng và chờ quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

[5] Về yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Ngày 13/12/2012 ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị L đồng ý chuyển nhượng cho ông C bà H diện tích đất 10.000m^2 giá 250.000.000đ đến ngày 01/4/2013 ông H và bà Ltiếp tục chuyển nhượng cho ông C bà H5.000m^2 nữa giá 125.000.000đ, tổng cộng 15.000m^2 giá 375.000.000đ. Ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị L làm "Giấy nhận tiền" chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Phạm Phú C và bà Lê Thị H là 250.000.000đ, còn lại 125.000.000đ khi nào ông Cbà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trả đủ. Xét hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không được cơ quan nHnước có thẩm quyền xác nhận là không đúng với Luật Đất đai về hình thức. Xét về nội dung, ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lvà 03 người con là: Ngô Khắc Minh V, Anh Ngô Minh Bvà Ngô Minh T được Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127, như vậy ông H, bà L, anh V, anh Bvà anh T có quyền chuyển nhượng đất theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, trong trường hợp này chỉ có một mình ông H, bà Lchuyển nhượng đất cho ông Cbà Hlà không đúng, nhưng anh Vcho rằng mọi tài sản đất đai của hộ ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lđứng tên là tài sản sản riêng của cha mẹ anh nên cha mẹ anh có T quyền quyết định đối với tài sản đất đai của mình. Anh Bảo, anh T triệu tập hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt không có ý kiến gì chứng tỏ đã đồng ý cho ông Hvà bà Lchuyển nhượng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Lvới ông Cvà bà H không tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Đất đai về hình thức nhưng trên thực tế ông C và bà H đã nhận đất diện tích 15.085,7m^2 và trực tiếp sản xuất liên tục từ năm 2012 đến nay và đã trả tiền cho ông H và bà L250.000.000đ, còn lại 125.000.000đ chưa trả. Theo quy định tại điểm b2, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì trong trường hợp này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cbà Hvới ông Hbà Lkhông bị coi là vô hiệu và ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 được gia hạn 20.000m^2 nên có cơ sở chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/12/2012 tổng cộng 13.270,5m^2 gồm: Diện tích 8.790m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 29/12/1998 đứng tên bà Phạm Thị Lvà diện tích 4.300,5m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 27/12/2005 đứng tên Hộ Ngô Xuân H. Buộc Nguyên đơn trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu cho bị đơn là 125.000.000đ.

[6] Đối với tài sản có trên đất gồm: Trên diện tích 8.790m^2 có các loại tài sản: 01 nhà cấp 3C diện tích 85,5m^2, 01 nhà cấp 4C diện tích 44m^2, 01 nhà tạm diện tích 16m^2, mái che 30m^2, 01 cây mãng cầu, 03 cây xoài, 04 cây mít, 899 trụ thanh long, 01 giếng khoang bằng máy, hệ thống tưới thanh long 200 cây ống và vòi. Trên diện tích 5.200,5m^2 có tài sản gồm: 657 trụ thanh long, 01 bình điện 50Kw, hệ thống tưới 144 cây ống và vòi. Tất cả là của vợ chồng ông C và bà H đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa không xem xét.

[7] Tại phiên toà ông H khai nại cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông C và bà H10.000m^2 còn lại 5.000m^2 là do ông C tự lấn thêm nên phải trả cho ông trị giá 5.000m là 350.000.000đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hai bên thoả thuận việc chuyển nhượng đất không rõ ràng, không ghi cụ thể diện tích bao nhiêu nhưng tại biên bản hoà giải của Uỷ ban nhân dân xã Hàm Hngày 09/9/2014 thì ông Hđồng ý giao 1,5ha đất cho ông Csử dụng, khi nào vợ chồng ông Cđứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Cgiao 125.000.000đ còn lại cho ông H. Do đó, có căn cứ xác định vào cuối năm 2012 và đầu năm 2013 vợ chồng ông Hvà bà Lchuyển nhượng cho ông Cvà bà H15.000m^2 (đo thực tế là 15.085,7m^2) với số tiền 375.000.000đ và đã trả trước 250.000.000đ, còn lại 125.000.000đ chưa trả nên lời khai nại của ông Hkhông có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HTB và ý kiến của luật sư Phan Minh tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay là thỏa đáng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[9] Tại phiên Toà ông Ngô Xuân Hcung cấp bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX060331 ngày 22/01/2015 đứng tên Phạm Thị Lvà Ngô Xuân Hvà trình bày Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 diện tích 31.900m^2 đứng tên bà Phạm Thị Lvà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 diện tích 17.668m^2 đứng tên ông Hđã được hợp thành 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 060331 ngày 22/01/2015 đứng tên Phạm Thị Lvà Ngô Xuân H. Do đó, diện tích tranh chấp 15.085,7m^2 thì có 13.090,5m^2 thuộc thửa số 16 tở bản đồ số 22 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX060331 ngày 22/01/2015 đứng tên Phạm Thị Lvà Ngô Xuân H, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX060331 ngày 22/01/2015 cấp không đúng trình tự, thủ tục nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HTB đề nghị hủy. Như vậy, diện tích tranh chấp 15.085,7m^2 thì có 8.790m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N330778, diện tích 4.300m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD888127 và diện tích 1.995,2m^2 chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Về án phí, lệ phí: Do yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng của vợ chồng ông Phạm Phú C và bà Lê Thị H được chấp nhận nên ông C và bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cùng với lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất, đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Phú C đã nộp sẽ được khấu trừ.

Ông C Bà H buộc phải trả tiền cho Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị L nên phải chịu án phí trên tổng số tiền phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Cụ thể: ông Cvà bà H phải chịu 125.000.000đ x 5% = 6.250.000đ. Do ông Clà người cao tuổi nên được miễn án phí theo đơn xin miễn án phí ngày 21/3/2018, còn lại bà H phải chịu 3.125.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Ngô Khắc Minh V, Anh Ngô Minh B và Ngô Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1.Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 410, Điều 412, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2.Tuyên xử:

- Chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Phú Cvà bà Lê Thị Hđối với vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lvề việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/12/2012 và ngày 01/4/2013 giữa vợ chồng ông Phạm Phú Cvà bà Lê Thị Hvới vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lđối với diện tích đất đo đạc thực tế là 15.085,7m^2 gồm: Diện tích 8.790m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 330778 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 29/12/1998 đứng tên bà Phạm Thị Lvà diện tích 4.300,5m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888127 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 27/12/2005 đứng tên Hộ Ngô Xuân Hvà 1.995,2m^2 (trong đó có diện tích Ao là 1.044,2m^2 và đất trồng cây lâu năm 951m^2) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ vị trí kèm theo).

- Vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lgiao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Phạm Phú Cvà bà Lê Thị H, vợ chồng ông Phạm Phú Cvà bà Lê Thị Htự liên hệ với cơ quan nHnước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Phú Cvà bà Lê Thị Hphải trả số tiền còn thiếu cho vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Llà **125.000.000đ** (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

"Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 năm 2015".

3.Về án phí, lệ phí: Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản Lvà sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lphải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Phú Cđược miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị Hphải chịu 3.125.000đ (ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Ngô Xuân Hvà bà Phạm Thị Lphải chịu 15.910.000đ (mười lăm triệu chín trăm mười ngàn đồng) lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho ông Phạm Phú Cường, bà Lê Thị Hdo ông Phạm Phú Cường, bà Lê Thị Hđã nộp 15.910.000đ tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện HTB.

- Vợ chồng ông Phạm Phú Cbà Lê Thị H không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

- Ngô Khắc Minh V, Anh Ngô Minh B và Ngô Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

4.Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/12/2022). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại địa pH.

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 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*:**
-TAND tỉnh Bình Thuận;
-VKSND huyện HTB;
-Chi cục THADS huyện HTB.
-Các đương sự;
-Lưu: hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
ĐÃ KÝ

Ung Thanh Q