

**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: **29/2018/DS-ST**

Ngày: 21 - 9 - 2018.

V/v tranh chấp: Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà Y
ông Đ và vợ chồng ông L, 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. Ông **Phan Trung Thành**
2. Bà **Lê Thị Sáu**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - 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 **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày **21** tháng **9** năm **2018** 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 10/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2018/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Trần Thị Kim Y**, sinh năm: 1971

Địa chỉ cư trú: Thôn 1, xã K, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

* **Bị đơn:** Ông **Trần Văn L**, sinh năm: 1963

Địa chỉ cư trú: Thôn 1, xã K, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

- Ông **Phu Huy Đ**, sinh năm: 1971

Địa chỉ cư trú: Thôn 1, xã K, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà **Lê Thị H**, sinh năm: 1972

Địa chỉ cư trú: Thôn 1, xã K, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Tất cả các đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 01 năm 2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Trần Thị Kim Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phu Huy Đ trình bày:

Vào ngày 24/01/2015 vợ chồng ông L, bà H có bán cho vợ chồng ông Đ, bà Y 01 diện tích đất có chiều ngang mặt đường quốc lộ 55 là 5m, chiều dài là 45m với số tiền là

75.000.000đ. Ngày 24/01/2015 vợ chồng ông Đ, bà Y trả cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 25.000.000đ. Số còn lại thỏa thuận trả làm 02 lần: 01 lần vào cuối năm 2015 và 01 lần vào năm 2016. Ngày 22/01/2016 vợ chồng ông Đ, bà Y trả tiếp cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 25.000.000đ.

Đầu năm 2018 Ban Thôn 1, xã K tiến hành hòa giải thì bà Y có yêu cầu vợ chồng ông L, bà H sang sổ thì vợ chồng bà Y trả hết số tiền còn thiếu là 25.000.000đ, bằng không thì vợ chồng ông L, bà H phải trả lại số tiền 50.000.000đ đã nhận cùng tiền lãi theo lãi suất ngân hàng và phải trả làm 01 lần nhưng vợ chồng ông L, bà H không đồng ý.

Nay vợ chồng ông Đ, bà Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 24/01/2015; buộc vợ chồng ông L, bà H phải hoàn trả số tiền 50.000.000đ đã nhận và bồi thường tiền trượt giá đất theo giá thẩm định giá là 154.350.000đ được trừ đi số tiền 50.000.000đ đã giao nên yêu cầu tiền trượt giá đất là 104.350.000đ.

** Bị đơn ông Trần Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông L, bà H thừa nhận có việc mua bán đất như vợ chồng ông Đ, bà Y trình bày là đúng. Tuy nhiên quá trình mua bán, vợ chồng ông Đ, bà Y đã không trả tiền đầy đủ như đúng hẹn, đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán vì trong hợp đồng hai bên đã thỏa thuận bên mua trả hết tiền thì bên bán mới sang sổ. Mặt khác, khi xảy ra tranh chấp và được Ban Thôn 1, xã K hòa giải và tại buổi hòa giải này thì bà Y xin rút không mua đất nữa và yêu cầu vợ chồng ông L, bà H trả lại số tiền đã nhận thì vợ chồng ông L, bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý trả lại số tiền 50.000.000đ đã nhận và xin hẹn 05 tháng sẽ trả nhưng bà Y không đồng ý mà yêu cầu phải trả làm 01 lần.

Nay vợ chồng ông Đ, bà Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông L, bà H đồng ý và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà Y số tiền 50.000.000đ đã nhận, còn về khoản bồi thường tiền trượt giá đất 104.350.000đ mà vợ chồng ông Đ, bà Y yêu cầu thì vợ chồng ông L, bà H không đồng ý bồi thường vì vợ chồng ông Đ, bà Y là người vi phạm hợp đồng chuyển nhượng.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn bà Trần Thị Kim Y 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 Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà Y đối với vợ chồng ông L, bà H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2015); Buộc vợ chồng ông L, bà H phải trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà Y số tiền 50.000.000đ đã nhận. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà Y về yêu cầu bồi thường tiền trượt giá đất theo giá thị trường. Đồng thời đề nghị giải quyết về chi phí tố tụng và 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 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:** Bà Trần Thị Kim Y 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 Văn L, bà Lê Thị 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.

- **Về nội dung:**

Vợ chồng ông Đ, bà Y và vợ chồng ông L, bà H đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất là có thật. Theo hợp đồng, ngày 24/01/2015 vợ chồng ông L, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà Y 01 lô đất. Khi lập hợp đồng, hai bên đã không ghi rõ là thửa đất nào, thuộc tờ bản đồ nào mà chỉ ghi là đất mặt tiền đường quốc lộ 55 rộng 5m, dài 45m với giá 75.000.000đ. Ngay khi lập hợp đồng, vợ chồng ông Đ, bà Y đã trả cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 25.000.000đ. Số còn lại thỏa thuận trả làm 02 lần: 01 lần vào cuối năm 2015 và 01 lần vào năm 2016. Ngày 22/01/2016 vợ chồng ông Đ, bà Y trả tiếp cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 25.000.000đ và sau đó không trả hết số tiền còn thiếu nên hai bên đã xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp này được Ban Thôn 1, xã K hòa giải. Tại buổi hòa giải, bà Y đã xin rút không mua đất nữa nên việc mua bán không thành, vợ chồng ông L, bà H cũng đồng ý hủy việc chuyển nhượng và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà Y số tiền 50.000.000đ đã nhận theo yêu cầu của bà Y nhưng do không có tiền nên vợ chồng ông L, bà H xin hẹn 5 tháng sẽ trả nhưng vợ chồng bà Y không đồng ý và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự thì thấy rằng: Việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 24/01/2015 trong đó không ghi rõ vị trí diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự. Mặt khác, sau khi viết giấy sang nhượng, vợ chồng ông Đ, bà Y đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình như không thanh toán tiền đầy đủ, xin rút không mua đất nữa....là vi phạm vào khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự làm cho các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2015) nên được Hội đồng xét xử chấp nhận việc thỏa thuận này.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Vợ chồng ông Đ, bà Y yêu cầu vợ chồng ông L, bà H phải trả lại số tiền 50.000.000đ đã nhận và yêu cầu bồi thường tiền trượt giá đất theo giá thị trường thì thấy rằng: Việc hai bên lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Việc các bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là hoàn toàn do lỗi của vợ chồng ông Đ, bà Y trong việc không thanh toán tiền đầy đủ theo thỏa thuận nên việc vợ chồng ông Đ, bà Y yêu cầu trả lại số tiền 50.000.000đ đã nhận và được vợ chồng ông L, bà H đồng ý nên cần chấp nhận. Còn đối với yêu cầu bồi thường hợp đồng của vợ chồng ông Đ, bà Y do không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự cung cấp giấy xác nhận của Ban thôn 1, xã K chứng minh việc bà Y có phải là người đưa ra yêu cầu rút không mua đất nữa hay không. Tuy nhiên, Ban thôn 1 chỉ phân tích, hòa giải giữa các bên mà không lập biên bản, việc xác nhận có mâu thuẫn và không thể hiện rõ nội dung. Tuy

nhiên nội dung này cũng không ảnh hưởng gì đến bản chất vụ việc bởi vì bản thân vợ chồng ông Đ, bà Y đã là người không thực hiện đúng những thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Y đối với vợ chồng ông L, bà H: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy bán đất lập ngày 24/01/2015) đã lập giữa vợ chồng ông L, bà H với vợ chồng ông Đ, bà Y; Buộc vợ chồng ông L, bà H phải trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà Y số tiền 50.000.000đ đã nhận; Bác yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà Y đối với vợ chồng ông L, bà H về yêu cầu bồi thường hợp đồng.

- **Về chi phí tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án, bà Y đã nộp tạm ứng và đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản số tiền 9.500.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, bà Y yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu bồi thường của vợ chồng ông Đ, bà Y không được chấp nhận nên vợ chồng ông Đ, bà Y phải chịu số tiền này. Do vợ chồng ông Đ, bà Y đã nộp đủ nên không đề cập đến.

- **Về án phí:** Vợ chồng ông L, bà H phải chịu tiền án phí DSST đối với yêu cầu buộc trả lại số tiền đã nhận, cụ thể là: $50.000.000đ \times 5\% = 2.500.000đ$ và 300.000đ tiền án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận. Tổng cộng là 2.800.000đ.

Vợ chồng ông Đ, bà Y phải chịu tiền án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận. Cụ thể giá trị đất theo định giá là $104.350.000đ \times 5\% = 5.217.500đ$.

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 424, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Y đối với vợ chồng ông Trần Văn L, bà Lê Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy sang nhượng đất lập ngày 24/01/2015) đã lập giữa vợ chồng ông Trần Văn L, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Phu Huy Đ, bà Trần Thị Kim Y.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn L, bà Lê Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông Phu Huy Đ, bà Trần Thị Kim Y số tiền 50.000.000đ (Năm mươi 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, 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.

Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Phu Huy Đ, bà Trần Thị Kim Y đối với vợ chồng ông Trần Văn L, bà Lê Thị H về yêu cầu bồi thường hợp đồng.

2/ Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Y đã nộp tạm ứng và đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản số tiền 9.500.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, bà Y yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu bồi thường của vợ chồng ông Đ, bà Y không được chấp nhận nên vợ chồng ông Đ, bà Y phải chịu số tiền này. Do vợ chồng ông Đ, bà Y đã nộp đủ nên không đề cập đến.

3/ Về án phí:

Vợ chồng ông Trần Văn L, bà Lê Thị H phải chịu 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Phu Huy Đ, bà Trần Thị Kim Y phải chịu 5.217.500đ (*Năm triệu hai trăm mười bảy ngàn năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.550.000đ (*Một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2015/0005087 ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Phu Huy Đ, bà Trần Thị Kim Y còn phải nộp 3.667.500đ (*Ba triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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

