

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 05/2019/DSST.

Ngày: 27/02/2019.

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

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 **Đỗ Mạnh Hùng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Ngô Thị Luân**.

2. Bà **Thạch Thị Lan Nhung**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Văn Cương**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Vân Anh** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2017/TLST - DS ngày 13 tháng 4 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2019/QĐXX-ST ngày 10 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐDS-ST ngày 29/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông **Vũ Văn L**, sinh năm: 1965.

Bà **Trần Thị N**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Thôn x, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ông L ủy quyền cho bà N theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2017.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Phạm Thị D** – Văn phòng luật sư T thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng

- Bị đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: TDP Đ x, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Vợ chồng ông **Đỗ Văn T**, sinh năm: 1973.

Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Thôn x, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà N, luật sư D, bà T có mặt, ông T, bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N trình bày: Ngày 22/01/2014 vợ chồng ông L, bà N có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T diện tích đất 620m² thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L với giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tờ tay với nhau vì lý do là chị em trong nhà nên giữa các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà T, vợ chồng ông L, bà N đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà T và vợ chồng ông L, bà N đã tiếp quản và trồng dâu, canh tác trên diện tích đất chuyển nhượng từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay. Sau đó vợ chồng ông L, bà N có yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông L, bà N nhưng bà T không đồng ý làm thủ tục.

Vì vậy, vợ chồng ông L bà N khởi kiện yêu cầu bà T phải tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà.

Đối với việc bà T yêu cầu Toà án giải quyết yêu buộc vợ chồng ông L, bà N phải trả số tiền là 188.000.000 đồng là tiền thuê đất từ tháng 01 năm 2014 đến nay thì vợ chồng ông L, bà N không đồng ý. Ngoài ra vợ chồng ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trần Thị T trình bày: Vào sáng ngày 22/01/2014 giữa bà T và vợ chồng ông L, bà N có thỏa thuận miệng là bà sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Vợ chồng ông L, bà N có đưa trước cho bà số tiền 20.000.000 đồng, đến đầu giờ chiều cùng ngày vợ chồng ông L, bà N đến nhà ép bà viết giấy sang nhượng đất với giá 250.000.000đồng để nhằm mục đích trốn thuế. Tiếp đến ngày 20/11/2014 vợ chồng ông L, bà N mới trả tiếp cho bà số tiền là 80.000.000 đồng, việc chuyển nhượng cũng như giao tiền không có làm giấy tờ gì. Và từ đó đến nay vợ chồng ông L, bà N chỉ mới giao cho bà 100.000.000 đồng, ngoài ra bà không nhận thêm khoản tiền nào khác.

Do vợ chồng ông L, bà N không thanh toán cho bà đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận nên ngày 19/5/2017 bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông T, bà T với giá 1.000.000.000đồng. Vợ chồng ông T, bà T mới trả cho bà được 50.000.000đồng tiền đặt cọc thì vợ chồng ông L, bà N có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa toàn bộ diện tích đất trên nên ngày 07/12/2017 giữa bà và vợ chồng ông T, bà T đã lập hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2017. Trước khi chuyển nhượng

cho vợ chồng ông T, bà T thì bà có nói cho vợ chồng ông L, bà N biết. Nay vợ chồng ông L, bà N khởi kiện yêu cầu bà tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì bà không đồng ý mà bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông L, bà N lập ngày 22/01/2014. Ngoài ra, bà còn yêu cầu Tòa án giải quyết yêu buộc chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N phải trả cho bà số tiền là 188.000.000 đồng là tiền thuê đất từ tháng 01 năm 2014 đến nay theo bà tự ước tính là 04 năm 7 tháng (giá thuê đất là 40.000.000 đồng/ năm). Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2017 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L của bà Trần Thị T với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng, vợ chồng ông bà mới đặt cọc cho bà T 50.000.000đồng thì ông, bà phát hiện diện tích đất trên đang có tranh chấp với vợ chồng ông L, bà N nên vợ chồng ông bà chủ động liên hệ với bà T và hai bên đã đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T tiến hành lập hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà và bà T vào ngày 19/5/2017. Sau đó, bà T cũng đã hoàn trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền là 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Nay ông T, bà T xác định không liên quan gì đến diện tích đất trên nên khi nhận được giấy triệu tập của Tòa án thì ông bà không đến Tòa án làm việc, ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không triệu tập ông bà nữa.

Tòa án đã nhiều lần tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Phạm Thị D phát biểu ý kiến như sau: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Toà án yêu cầu bà T phải tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N vì sau khi chuyển nhượng các bên mới chỉ viết giấy tay, bà T tự nguyện viết giấy và nhận tiền đầy đủ, không hề có ép buộc hay lừa dối cũng như căn cứ vào các kết luận giám định, bên cạnh đó vợ chồng ông L, bà N tiếp quản và canh tác sử dụng diện tích đất đó suốt từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất cho đến nay. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2017 để cho vợ chồng ông L, bà N với bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về

việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Trần Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2014 giữa vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N với bà Trần Thị T đối với diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L. Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T, về việc yêu cầu vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất là 188.000.000đồng. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên do bà Trần Thị T đã cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà T.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự cũng như ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, của luật sư, các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị T vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập, thông báo và niêm yết văn bản tố tụng hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị T theo thủ tục chung là phù hợp.

Về điều luật áp dụng: Bà Trần Thị T và vợ chồng ông L, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2014. Do vậy, khi xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng này cần áp dụng luật tại thời điểm giao kết hợp đồng là Luật Đất đai 2013, Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án.

[2] *Về nội dung vụ án:* Tại phiên tòa, các bên đương sự thừa nhận ngày 22/01/2014 vợ chồng ông L, bà N và bà Trần Thị T có thỏa thuận là bà T chuyển nhượng diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L cho vợ chồng ông L, bà N (bà N là em gái bà T). Tuy nhiên, vợ chồng ông L, bà N cho rằng giá thỏa thuận chuyển nhượng là 250.000.000đồng và ông bà đã trả dứt điểm số tiền trên vào thời điểm viết giấy nhưng bà T không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông L, bà N, mặc dù thời điểm mua bán đã lâu nhưng cho đến tháng 5 năm 2017 bà T lại chuyển nhượng cho người khác với giá cao hơn nên ông L, bà N làm đơn khởi kiện buộc bà T phải duy trì hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ

bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị T cho ông bà theo quy định của pháp luật. Còn bà T cho rằng giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000đồng nhưng ông L, bà N mới thanh toán được cho bà T tổng số tiền sau hai lần là 100.000.000 đồng (lần 1 là ngày 22/01/2014 đã trả số tiền là 20.000.000đồng, lần 2 là ngày 20/11/2014 đã trả số tiền là 80.000.000đồng) còn 300.000.000đồng chưa thanh toán vì vậy phát sinh tranh chấp nên bà T yêu cầu hủy việc chuyển nhượng ngày 22/01/2014 giữa hai bên.

Xét thấy, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ các bên đương sự cung cấp và tài liệu Toà án thu thập được thể hiện ngày 22/01/2014 bà Trần Thị T (bà T là chị gái bà N) có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tại thôn x, xã M, huyện L với giá là 250.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà N đã trả đủ cho bà T số tiền 250.000.000đồng thể hiện tại “*đơn sang nhượng lại đất*” lập ngày 22/01/2014 (BL03), sau khi thanh toán xong thì vợ chồng ông L, bà N tiếp quản và sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng kể từ ngày viết “*đơn sang nhượng lại đất*”. Bà T cũng thừa nhận là đúng và thừa nhận đơn do bà T viết ra nhưng có lúc bà T cho rằng là chị em ruột tin tưởng nhau nên bà T viết giá 250.000.000đồng nhằm mục đích trốn thuế, có lúc bà T lại cho rằng vợ chồng ông L, bà N ép buộc bà viết như vậy. Đồng thời, cũng không thừa nhận chữ ký bên bán “Trần Thị T” trong “*đơn sang nhượng lại đất*” ngày 22/01/2014 là do bà ký và viết ra nên vợ chồng ông L, bà N đã yêu cầu giám định thì tại kết luận giám định số 1181/GĐ-PC54 ngày 22/9/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Lâm Đồng đã kết luận chữ ký trong tờ giấy cần giám định so với các mẫu chữ ký so sánh là do cùng một người ký ra. Sau đó, ngày 06/11/2017 Tòa án tiến hành làm việc và thông báo kết quả của kết luận giám định thì bà T lại thừa nhận đúng là chữ ký và chữ viết của bà T. Ngoài ra, bà T thừa nhận việc sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho em gái bà là đúng, tuy nhiên bà T cho rằng với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng chứ không phải là 250.000.000 đồng như vợ chồng ông L, bà N khai. Đồng thời, bà T đã xuất trình cho Toà án thêm 01 “*giấy biên nhận trả tiền*” ghi ngày 20/11/2014 âm lịch với giá là 400.000.000 đồng trên diện tích 620m² đất thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 5 tại thôn x, xã M, huyện L, tại phần cuối của đơn này có thể hiện chữ ký của bà N kèm với nội dung là vợ chồng ông L, bà N đã trả cho bà T số tiền là 100.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N không thừa nhận nội dung và chữ viết, chữ ký của “*giấy biên nhận trả tiền*” lập ngày 22/11/2014 này nên bà N đã yêu cầu giám định tài liệu này (BL 20) và cũng tại kết luận giám định số 1181/GĐ-PC54 ngày 22/9/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Lâm Đồng đã kết luận chữ ký trong tài liệu giám định so với các mẫu chữ ký không phải do một người ký ra. Sau khi có kết luận giám định và cũng tại

buổi làm việc với Toà án ngày 06/11/2017 (BL 82), bà T đã thừa nhận bà N không ký vào “*giấy biên nhận trả tiền*” ghi ngày 20/11/2014 mà do bà T ký và viết ra. Như vậy, tài liệu chứng cứ bà T xuất trình cho Toà án là do bà T tự viết và tự ký chứ không phải là sự thỏa thuận giữa các bên. Hơn nữa, trong các lời khai của bà T có trong hồ sơ vụ án thể hiện có sự mâu thuẫn trực tiếp với nhau.

Vì vậy, cần xác định ngày 22/01/2014 bà T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 620m² đất thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L cho vợ chồng ông L, bà N với giá 250.000.000đồng. Vợ chồng ông L, bà N đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho bà T và có quyền tiếp quản toàn bộ diện tích đất nói trên là phù hợp và đúng đắn.

Đối với hình thức của hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2014 thì Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định của pháp luật thì giao dịch dân sự giữa bà T với bà N đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, xét về mặt thực tế từ thời điểm giao kết cũng như trong sự thỏa thuận của bên mua đã thanh toán xong cho bên bán đã giao đất cho bên mua đã tiếp quản toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định, đầu tư trên diện tích đất đó, vợ chồng ông L, bà N đã canh tác trồng cây dâu tằm và chăm sóc liên tục, làm hàng rào từ năm 2014 đến nay thì không thể coi là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Do đó, căn cứ vào “Đơn sang nhượng lại đất” và hiện trạng đất có cơ sở xác định phần diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L vợ chồng ông L, bà N đã nhận chuyển nhượng từ bà T nên cần chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông L, bà N buộc bà T phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà N theo quy định là đúng đắn.

Đối với yêu cầu của bà T cho rằng vợ chồng ông L, bà N không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 300.000.000 đồng nên bà T đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông L, bà N vô hiệu. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hiện hành thì thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ về hình thức. Hết thời hiệu quy định trên mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật. Bên cạnh đó, từ thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng bà cho rằng vợ chồng ông L, bà N không trả số tiền còn lại là 300.000.000 đồng nhưng bà không có phản ứng và không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho việc vợ chồng ông L, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà bà cũng không có yêu cầu gì. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T.

Do đó, cần duy trì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2014 giữa bà T và vợ chồng ông L, bà N. Buộc bà T phải hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N theo quy định của pháp luật.

Đối với cây trồng và tài sản trên đất (là cây dâu tằm cùng hàng rào gồm 11 trụ bê tông) do vợ chồng ông L, bà N tạo lập nên vợ chồng ông L, bà N có toàn quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết, ngày 09/10/2018, Toà án đã tiến hành thụ lý đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông L, bà N phải trả số tiền là 188.000.000 đồng, tương ứng với thời gian sử dụng đất (thuê đất) từ tháng 01 năm 2014 đến nay. Tuy nhiên, ngày 05/12/2018 bà T có đơn xin rút yêu cầu phản tố và tại phiên toà hôm nay bà T vẫn khẳng định việc rút đơn yêu cầu phản tố là hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà T là phù hợp.

[3] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông T, bà T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L từ bà T với giá là 1.000.000.000 đồng, ông bà đã đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông bà biết phần diện tích đất này bà T đã chuyển nhượng cho người khác và đang có tranh chấp nên giữa vợ chồng ông bà với bà T đã đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T để lập hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, bản thân bà T đã hoàn trả cho ông bà số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng nên ông bà không có yêu cầu gì đối với bà T và cũng mong muốn không đưa ông bà vào tham gia tố tụng nữa. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

[4] Đối với Quyết định số 04/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2017 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L thì Hội đồng xét xử xét thấy việc tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết và tại phiên toà hôm nay người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có đơn yêu cầu huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời trên. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 112 và điểm a khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tuyên huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với Quyết định số 04/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2017 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng để cho vợ chồng ông L, bà N và bà T làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[5] *Về án phí*: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì bà Trần Thị T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí với lý do người cao tuổi (chứng minh nhân dân thể hiện bà T, sinh năm: 1955, tính đến thời điểm hiện nay bà T đã 64 tuổi). Do đó, cần miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị T.

Hoàn trả cho vợ chồng ông L, bà N số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp đối với yêu cầu phản tố.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông L, bà N nộp tạm ứng chi phí trưng cầu giám định là 3.540.000đồng và chi phí đo đạc, thẩm định giá là 1.500.000đồng. Tổng cộng, là 5.040.000đồng. Tại phiên tòa, bà N tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của bà N. Bà T không phải chịu chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 161; Điều 165 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 697; Điều 699; Điều 700; Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà Trần Thị T.

Tiếp tục duy trì “Đơn sang nhượng lại đất” được xác lập ngày 22/01/2014 giữa bà Trần Thị T và vợ chồng ông L, bà N về việc chuyển nhượng diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L, tỉnh

Lâm Đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258236 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 17/06/2013 đứng tên bà Trần Thị T.

Vợ chồng ông L, bà N được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất và cây trồng trên đất (cây dâu tằm và 11 trụ bê tông) trên diện tích 620m² đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn x, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông L, bà N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật cho vợ chồng ông L, bà N.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T.

2. Về án phí: Hoàn trả cho vợ chồng ông L, bà N số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà vợ chồng ông L, bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0002781 ngày 13/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị T.

Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền là 4.700.000 (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*) đồng tiền tạm ứng án phí đã theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000781 ngày 09/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông L, bà N tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 5.040.000 đồng (ông L, bà N đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

“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”.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Mạnh Hùng