

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CL
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 93/2018/DS-ST.
Ngày: 14/11/2018.
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 CL**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hà;
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Phước Tâm;
2. Bà Hồ Thị Mai Hương;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Tấn Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Ngày 14/11/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 254/2018/TLST-DS ngày 11/4/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 295/2018/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 211/2018/QĐST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp 3, xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh A, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp 4, xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Mai Văn N, sinh năm 1963;

3.2. Anh Mai Lâm Phú V, sinh năm 1989;

3.3. Anh Mai Lâm Trùng V1, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông T có mặt; bà A, ông N, anh V, anh V1 vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/5/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Dương Văn T trình bày:

Ngày 22/02/2004, ông T và bà A có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy mua bán tay diện tích đất 456m² với giá 72 chỉ vàng 24kr, diện tích thực tế sau khi đo đạc lại là 506m² thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có thỏa thuận phương thức thanh toán là bà A sẽ đưa trước cho ông T 12 chỉ vàng 24kr, còn lại 60 chỉ vàng 24kr sẽ trả đủ cho ông T sau khi sang tên quyền sử dụng đất cho bà A trong thời gian 03 tháng (từ ngày 22/02/2004 đến ngày 22/5/2004), có ông Phạm Tấn Đạt làm chứng.

Đến ngày 14/7/2007, ông T và bà A đến Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã PT ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 506m², thửa đất số 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 25.000.000 đồng, mục đích ghi giá 25.000.000 đồng để bên nhận chuyển nhượng giảm tiền thuế, lệ phí; Thực tế giá trị chuyển nhượng là 72 chỉ vàng 24kr theo giấy mua bán tay ngày 22/02/2004.

Đến ngày 15/01/2013, UBND huyện CL thu hồi diện tích 36,5m², thuộc một phần thửa số 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích thực tế còn lại là 469,5m² do hộ bà Huỳnh Thị Thanh A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không trả cho ông T 60 chỉ vàng 24kr còn lại. Hiện tại, gia đình bà A đã bỏ địa phương đi đến NY không về, diện tích đất nói trên ông T vẫn đang quản lý, sử dụng. Ông T đã tìm mọi cách để liên lạc với gia đình bà A yêu cầu gia đình bà A nhận đất và trả cho ông T 60 chỉ vàng 24kr, nhưng gia đình bà A vẫn không về.

Ny, ông Dương Văn T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 469,5m², thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Buộc bà Huỳnh Thị Thanh A, ông Mai Văn N, Mai Lâm Phú V, Mai Lâm Trùng V1 trả cho ông diện tích 469,5m², thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Ông T đồng ý trả 12 chỉ vàng 24kr cho bà Huỳnh Thị Thanh A, ông Mai Văn N, Mai Lâm Phú V, Mai Lâm Trùng V1.

Ngày 07/5/2018, ông T có đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa ông T yêu cầu bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã PT chứng thực ngày 14/7/2007. Ông T yêu cầu bà A trả số vàng còn thiếu là 60 chỉ vàng 24kr. Ông T đồng ý giao cho bà A diện tích đất đo đạc thực tế là 410m² của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL ngày 23/5/2018. Ông T thống nhất vàng 24kr ngày 14/11/2018 có giá 3.390.000đồng/chỉ. Ngoài các yêu cầu trên thì ông T không còn yêu cầu nào khác.

Theo xác nhận của Công an xã PT ngày 07/5/2018, bà A, ông N, anh V, anh V1 đã bỏ địa phương đi từ năm 2007 đến NY không về và hiện không có mặt tại địa phương. Theo yêu cầu của ông T và theo quy định của pháp luật, Tòa án đã thông báo cho bà A, ông N, anh V, anh V1 biết nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T trên sóng Đài tiếng nói Việt Nam ba lần trong ba ngày liên tiếp từ ngày 17, 18 và

19/5/2018 và đăng trên Báo nhân dân trong ba số liên tiếp: số 22865, thứ sáu ngày 18/5/2018; số 22866 thứ bảy ngày 19/5/2018 và số 22867, chủ nhật ngày 20/5/2018; đăng phát trong thời hạn 4 tháng để bà A, ông N, anh V, anh V1 biết nội dung khởi kiện của ông T nhưng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày đăng phát thông báo lần đầu tiên từ ngày 17/5/2018 đến nay bà A, ông N, anh V, anh V1 không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản nào về yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định, nên không có kiến nghị gì.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/7/2007 giữa ông T với bà A được Ủy ban nhân dân xã PT chứng thực theo đúng quy định. Diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng là 506m², thửa đất số 352, tờ bản đồ số 01, đến ngày 15/01/2013, UBND huyện CL thu hồi diện tích 36,5m², thuộc một phần thửa số 352, tờ bản đồ số 01, nên diện tích thực tế còn lại là 469,5m² do hộ bà Huỳnh Thị Thanh A đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Hiện nay diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 410m² ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL. Ông T đồng ý theo diện tích đo đạc thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà A đã hoàn thành và bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007, đất cấp cho hộ bà A nhưng đến nay bà A vẫn không trả 60 chỉ vàng 24Kv cho ông T nên yêu cầu của ông T là có cơ sở chấp nhận. Buộc bà A phải có nghĩa vụ trả cho ông T 60 chỉ vàng 24Kv. Buộc ông T giao lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 410m², thửa số 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp cho bà A.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông T yêu cầu bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã PT chứng thực ngày 14/7/2007, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp, ông T yêu cầu bà A trả số vàng còn thiếu là 60 chỉ vàng 24Kv. Ông T đồng ý giao lại diện tích đất cho bà A theo diện tích đo đạc thực tế là 410m² của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL ngày 23/5/2018. Ngoài các yêu cầu trên thì ông T không còn yêu cầu nào khác nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Do bị đơn có địa chỉ: Ấp 4, xã PT, huyện CL và diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 3, xã PT, huyện CL nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bà A, ông N, anh V, anh V1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà A, ông N, anh V, anh V1.

Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu của ông T về việc yêu cầu bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà A được UBND xã PT chứng thực năm 2007, diện tích theo đo đạc thực tế 410m², thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử nhận định:

[4] Về hình thức, nội dung của hợp đồng: Ngày 22/02/2004, ông T và bà A có làm hợp đồng mua bán tay diện tích đất 456m² (sau khi đo đạc lại là 506m², ngày 15/01/2013, UBND huyện CL thu hồi diện tích 36,5m², diện tích thực tế còn lại là 469,5m²) với giá 72 chỉ vàng 24kr, đất thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Bà A đã trả cho ông T 12 chỉ vàng 24kr, còn lại 60 chỉ vàng 24kr các bên thỏa thuận sau khi sang tên quyền sử dụng đất cho bà A sẽ trả đủ vàng cho ông T. Ngày 14/7/2007, ông T với bà A tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 25.000.000 đồng, giá thực tế theo giấy mua bán tay ngày 22/4/2004 là 72 chỉ vàng 24Kr là có thật vì được ông T thừa nhận và phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp ngày 14/7/2007 nên phù hợp với quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự năm 2015. Năm 2006, hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 01. Ngày 14/4/2007, các thành viên trong hộ của ông T đồng ý ký tên vào đơn xin ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 14/7/2007, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A diện tích đất thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 01 là phù hợp theo quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[5] Về nghĩa vụ trả tiền và giao tài sản: Ông T và bà A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã PT chứng thực ngày 14/7/2007 diện tích đất thửa 352, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 3, xã PT, huyện CL, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 25.000.000 đồng, giá thực tế theo giấy mua bán tay ngày 22/4/2004 là 72 chỉ vàng 24kr. Bà A đã trả cho ông T 12 chỉ vàng 24kr, còn lại 60 chỉ vàng 24kr sẽ trả đủ cho ông T sau khi sang tên quyền sử dụng đất cho bà A và hộ bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 nhưng đến Ny bà A vẫn không trả 60 chỉ vàng 24Kr cho ông T. Khi hộ bà A được cấp quyền sử dụng đất, ông T biết nhưng không khiếu nại hay tranh chấp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2007 giữa ông T với bà A chưa thực hiện xong về nghĩa vụ, nhưng đã hoàn thành về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Do đó, buộc ông T và bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã PT chứng thực ngày 14/7/2007 là phù hợp. Bà A, ông N, anh V, anh V1 đã bỏ địa phương đi từ năm 2007 cho đến Ny. Tòa án đã tiến hành đăng phát trên báo, đài theo quy định của pháp luật, nhưng kể từ ngày đăng phát thông báo lần đầu tiên từ ngày 17/5/2018 đến Ny bà A, ông N, anh V, anh V1 không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản nào về yêu cầu khởi kiện của ông T. Tại phiên tòa, ông T thống nhất giá vàng 24kr có giá 3.390.000

đồng và yêu cầu bà A trả số tiền 203.400.000 đồng (tương đương 60 chỉ vàng 24kr). Do đó, buộc bà A có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 203.400.000 đồng. Buộc ông T có nghĩa vụ giao cho bà A, diện tích đất 410m², thuộc thửa số 352, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp. Bà A thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T với tư cách cá nhân, nhưng năm 2007 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà A nên bà A có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà A. Buộc bà A phải có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 203.400.000 đồng (tương đương 60 chỉ vàng 24kr). Buộc ông T giao lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 410m², thửa số 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp cho bà A. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL là phù hợp theo quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông T, bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, bà A phải chịu 3.225.700 đồng chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự. Ông T phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Thanh A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã PT chứng thực ngày 14/7/2007 giữa ông Dương Văn T và bà Huỳnh Thị Thanh A.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thanh A có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn T số tiền 203.400.000 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Buộc ông Dương Văn T có nghĩa vụ giao cho bà Huỳnh Thị Thanh A diện tích đất 410m², theo đo đạc thực ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL, thuộc thửa số 352, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã PT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất 410m², thửa 352, tờ bản đồ số 01 được xác định như sau:

Từ mốc 1 đến mốc 3 có chiều dài 38,84m.

Từ mốc 3 đến mốc 4 có chiều dài 11,69m.

Từ mốc 4 đến mốc 7 có chiều dài 43,17m.

Từ mốc 7 đến mốc 1 có chiều dài 12,39m.

(Theo sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL)

- Về án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Bà Huỳnh Thị Thanh A phải chịu 10.170.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Huỳnh Thị Thanh A phải chịu 3.225.700 đồng chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do ông T đã nộp và chi xong nên bà A phải nộp để trả lại cho ông T.

+ Ông Dương Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp và ông T được nhận lại 400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 04525 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

+ Ông Dương Văn T phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 10.566.000 đồng. Ông T được nhận lại số tiền tạm ứng lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 9.434.000 đồng, ông T đã nhận và chi xong.

+ Bà Huỳnh Thị Thanh A có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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 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.

- Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:

- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu: (HS).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Hữu Hà