TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DI LINH** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2023/DS-ST.
Ngày: 21-9-2023.
V/v "Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đới Văn Học.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chung.

2. Ông Bùi Ngọc Hà.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Giáp Thị Thu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà My La – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2013/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2013 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐXX-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2023/QĐST-DS ngày 31-8-2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng T; sinh năm 1950.
Địa chỉ: thôn 4, xã H, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mơ Thiên – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Vợ chồng ông Đỗ Văn S; sinh năm 1965, bà Vũ Thị N; sinh năm 1965.
Địa chỉ: thôn 10, xã H, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Bà Ngô Thị M; sinh năm 1952.
Địa chỉ: thôn 4, xã H, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

3) Bà Đỗ Thị N.
Địa chỉ: thôn 10, xã H, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Ông S, bà N và bà Thiên có mặt tại phiên tòa; ông T, bà M vắng mặt tại phiên tòa; bà N vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai, ông Phạm Hồng T trình bày: Ông có diện tích đất 10.400m^2 thuộc thửa 196 và thửa 234 tờ bản đồ 36 xã Hòa Bắc, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Danh Đ từ năm 2000, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277988 đứng tên ông Trần Danh Đ do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 05-12-1996, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và được chỉnh lý trang 4 ngày 26-10-2000 sang cho ông Phạm Hồng T, Ông T đã thế chấp để vay Ngân hàng Công Thương Chi nhánh Bảo Lộc. Ngày 18-4-2003 ông chuyển nhượng diện tích 5.600m^2 (Trong đó có 400m^2 đất ở) thửa 196 tờ bản đồ 36 xã Hòa Bắc cho ông Đỗ Văn S với giá 600.000đ/01 sào, ông S đã nhận đất và trả được 2.000.000đ, hai bên viết giấy tay thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng thì ông S trả hết số tiền còn lại, ông có trách nhiệm làm thủ tục, ông S có trách nhiệm nộp thuế, phí. Như vậy số tiền ông S đã trả tương đương với diện tích 3.300m^2 đất số đất còn lại 2.300m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở) chưa thanh toán tiền, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông S đã chuyển nhượng lại cho bà Đỗ Thị N và bà N đã làm nhà ở trên đất. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông S phải thanh toán trả số tiền 74.000.000đ (trong đó 1.900m^2 đất nông nghiệp x 20.000.000đ/01 sào = 38.000.000đ và 400m^2 đất ở x 9.000.000đ/100m^2 = 36.000.000đ). Tài liệu chứng cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G277988.

Theo đơn khởi kiện, lời khai, lời trình bày tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Vũ Thị N trình bày: Công nhận có việc nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với ông T vào ngày 18-4-2003, ông đã trả trước 2.000.000đ, số tiền còn lại 1.360.000đ hẹn khi nào làm xong thủ tục sẽ thanh toán, ông T có viết cho ông giấy sang nhượng đất viết tay. Khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất đang bỏ hoang, ông T chỉ ranh giới và ông quản lý canh tác trồng cà phê. Tuy nhiên, đến nay ông T vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông và diện tích đất thực tế ông đã khai phá và đang canh tác qua đo đạc chỉ là 4.443m^2. Vợ chồng đã trả nợ Ngân hàng Công thương Chi nhánh Bảo Lộc thay cho vợ chồng ông T số tiền 24.561.300đ vào ngày 03-3-2016, yêu cầu vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.443m^2 phần 196A và 196B tờ bản đồ 36 xã Hòa Bắc cho vợ chồng ông, số đất còn thiếu theo hợp đồng không thắc mắc gì và số tiền đã trả nợ thay Ngân hàng đề nghị khấu trừ vào số tiền phải trả cho vợ chồng ông T.

Tài kiệu chứng cứ: Giấy sang nhượng đất viết tay bản chính ghi ngày 18-4-2003 có chữ ký của ông Phạm Hồng T và giấy nộp tiền cho Ngân hàng Công thương – Chi nhánh Bảo Lộc.

Theo Ngân hàng TMCP Công thương Chi nhánh Bảo Lộc thì: Ngày 27-11-2000 ông T vay Ngân hàng 12.000.000đ thế chấp tài sản là đất và tài sản trên đất thửa 196 và 234 tờ bản đồ 36 xã Hòa Bắc. Tính đến ngày khởi kiện thì ông T nợ Ngân hàng 12.000.000đ tiền gốc và 24.255.600đ tiền lãi. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông T, bà M trả nợ tiền vay gốc và lãi, yêu cầu tiếp tục duy trì tài sản

thế chấp. Ngày 03-3-2016, bà N đã trả nợ thay cho vợ chồng ông T, bà M số tiền 24.561.300đ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và rút đơn khởi kiện.

Theo lời khai, bà Đỗ Thị N trình bày, bà chỉ là người ở nhờ căn nhà của vợ chồng ông S, bà N trên đất đang tranh chấp; không có liên quan gì trong vụ án và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đúng quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Phạm Hồng T; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S, bà Vũ Thị N, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông S, ông T có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà N để làm thủ tục theo quy định. Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông Phạm Hồng T vắng mặt. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2; Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19-10-2019, nguyên đơn ông Phạm Hồng T yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp, Tòa án đã Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí định giá nhưng ông T không nộp theo yêu cầu của Tòa án. Căn cứ điểm c, điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng T. Tuy nhiên, phía bị đơn ông Đỗ Văn S, bà Vũ Thị N có yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 1 Điều 245 của Bộ Luật tố tụng dân sự, ông Đỗ Văn S, bà Vũ Thị N trở thành nguyên đơn; ông Phạm Hồng T trở thành bị đơn.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, ông Phạm Hồng T, bà Ngô Thị M vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Ngày 18-4-2003 ông Phạm Hồng T chuyển nhượng diện tích đất 5.600m^2 thửa 196 tờ bản đồ 36 xã Hòa Bắc cho ông Đỗ Văn S với giá 600.000đ/sào, hai bên viết giấy tay sang nhượng đất, ông S đã trả trước 2.000.000đ, số còn lại căn cứ vào diện tích đất thực tế ông S khai phá, canh tác để thanh toán và thanh toán vào thời điểm ông T giao sổ đỏ cho ông S. Diện tích đất thực tế ông S khai phá, canh tác là 4.443m^2 (gồm phần 196A 1.835m^2, phần 196B 2.608m^2). Phần 196C 1.172m^2 hiện ông Nguyễn Quốc P quản lý (Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hồng T và ông Nguyễn Quốc P đã được giải quyết tại bản án số 70/2015/DS-ST ngày 26-11-2015 của Tòa án nhân dân huyện

Di Linh và bản án số 40/2016/DS-PT ngày 16-3-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

[4] Quá trình, giải quyết vụ án, ông S, bà N đã trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bảo lộc số tiền 24.561.300đ vào ngày 03-3-2016. Nay ông S, bà N đề nghị ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.443m^2 theo quy định, số tiền đã trả nợ thay Ngân hàng cho ông T đồng ý trừ vào số tiền phải trả cho ông T là có căn cứ chấp nhận.

[5] Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Sinh, bà Vũ Thị Ngân về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.443m^2 thửa 196 tờ bản đồ 36 xã Hòa Bắc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Phạm Hồng Thái với ông Đỗ Văn Sinh. Buộc ông Phạm Hồng Thái, bà Ngô Thị Mùi có trách nhiệm giao cho ông Đỗ Văn Thái, bà Vũ Thị Ngân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277988 đứng tên ông Trần Danh Động do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 05-12-1996 và đã được chỉnh lý trang 4 ngày 26-10-2000 sang cho ông Phạm Hồng Thái là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Hồng Thái đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 4.170.000đ và định giá tài sản 1.600.000đ. Tổng cộng 5.770.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông Thái bị đình chỉ nên ông Thái tự chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là phù hợp.

[7] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. Do yêu cầu của ông Thái bị đình chỉ nên sung công quỹ nhà nước số tiền ông Thái đã nộp tạm ứng án phí; ông Thái phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Sinh, bà Ngân số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 144; Điều 147; điểm c, điểm đ khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 245 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Áp dụng các Điều 122, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết đơn khởi kiện của ông Phạm Hồng Thái về việc yêu cầu ông Đỗ Văn Sinh thanh toán trả số tiền 74.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Văn Sinh, bà Vũ Thị Ngân. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Hồng Thái với ông Đỗ Văn Sinh đối với diện tích đất 4.443m^2 thuộc một phần thửa 196 tờ bản đồ 36 xã Hòa Bắc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. (Kèm theo họa đồ trích đo địa chính).

Ông Đỗ Văn Sinh, bà Vũ Thị Ngân có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Buộc ông Phạm Hồng Thái, bà Ngô Thị Mùi có trách nhiệm giao cho ông Đỗ Văn Sinh, bà Vũ Thị Ngân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277988 đứng tên ông Trần Danh Động do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 05-12-1996 và đã được cập nhật lần cuối ngày 20-10-2000 sang ông Phạm Hồng Thái để đăng ký biến động theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Hồng Thái tự chịu 5.770.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí: Sung công quỹ nhà nước số tiền ông Phạm Hồng Thái đã nộp tạm ứng án phí 1.850.000đ theo biên lai thu số 08571 ngày 03-01-2013 của chi cục thi hành á dân sự huyện Di Linh.

Ông Phạm Hồng Thái, bà Ngô Thị Mùi phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đỗ Văn Sinh, bà Vũ Thị Ngân số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.087.000đ theo biên lai thu số 0004382 ngày 29-8-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Di Linh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, Điều 7 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.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Di Linh;
- Các đương sự (để thi hành)
- Chi cục THADS Di Linh;
- Lưu hồ sơ; Lưu án văn.

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

Đới Văn Học