TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN TRE** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 166/2017/DS-ST
Ngày: 05-10-2017
V/v:" T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất''

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE - TỈNH BẾN TRE

Với Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đoan Trang
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hiền
Ông Trần Văn Hổ

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Yến – Thư ký tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nga -Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre , tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2017/TLST-DS ngày 19/5/2017 về việc " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2017/QĐXX-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 176/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Xuân A, sinh năm 1983;
Nơi cư trú: Khu phố M, phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.
Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Âu Hải Đ, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Ấp B, xã PN, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (Theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2017)(Có mặt);

* *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1976 (Vắng mặt);
Nơi cư trú: Khu phố B, Phường M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;
Ông Võ Trường T, sinh năm 1973 (Có mặt);
Nơi cư trú: Ấp B, xã SĐ, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Âu Hải Đ trình bày:

Vào ngày 29/9/2016, ông Võ Trường T và bà Nguyễn Thanh L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Xuân A đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng, nhưng hai bên có làm văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, 1.300.000đồng/1m^2. Vào ngày 31/7/2016 bà đặt cọc 10.000.000đồng, ông T và bà L nhận tiền tại nhà bà. Đến ngày

01/10/2016 bà trả 160.000.000đồng, ông T và bà L nhận tại cơ quan bà. Khi bà giao tiền, ông T và bà L đều có mặt và ông T là người đại diện ký tên vào 02 giấy biên nhận đã nhận đủ tiền. Ông T và bà L đã giao đất cho bà A quản lý sử dụng, bà A đã làm hàng rào xung quanh thửa đất. Bà A đã yêu cầu bà L, ông T thực hiện thủ tục sang tên cho bà nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu bà L, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên cho bà. Bà đồng ý với giá của Hội đồng định giá và không có ý kiến gì.

Theo bản tự khai và biên bản làm việc ngày 26/7/2017 bị đơn bà Nguyễn Thanh L trình bày:

Vào ngày 29/9/2016, bà và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Xuân A đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng là 1.300.000đồng/1m^2. Bà là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất là do bà và ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác nên đây là tài sản chung của vợ chồng bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bến Tre. Vợ chồng bà hiện nay đã ly hôn và có tự thỏa thuận với nhau về tài sản chung của vợ chồng. Do ông T đã nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A nhưng không đưa lại ½ số tiền trên cho bà nên bà không đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà A. Khi nào ông T đưa lại cho bà ½ số tiền chuyển nhượng đất thì bà sẽ sang tên cho bà A.

Theo bản tự khai và biên bản làm việc,biên bản hòa giải ngày 19/9/2017 bị đơn ông Võ Trường T trình bày:

Vào ngày 29/9/2016, ông và bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Xuân A đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng là 1.300.000đồng/1m^2. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác nhưng bà L là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bến Tre. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông đã ly hôn và có tự thỏa thuận với nhau về tài sản chung, ông giao toàn bộ tài sản cho bà L quản lý. Ông đã giao đất, chỉ ranh đất cho bà A và bà A có yêu cầu ông làm hàng rào cho bà A với giá 7.000.000đồng. Ông thừa nhận có ký tên trong biên nhận nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A nhưng tiền là do bà L nhận. Đối với yêu cầu của bà A, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BT phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án thấy rằng: Bà L và ông T đều thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT cho bà Xuân Anh. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông bà nhưng do bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực và bà Xuân Anh đã giao đủ tiền, ông T, bà L đã giao đất và bà A đã quản lý đất. Ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên cho bà A nhưng bà L không đồng ý. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với

ông T, bà L là hợp pháp nên bà L phải thực hiện nghĩa vụ sang tên cho bà A là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Nguyễn Thị Xuân A với bà Nguyễn Thanh L và ông Võ Trường T đối với phần đất tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Vào ngày 29/9/2016, ông Võ Trường T và bà Nguyễn Thanh L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Xuân A đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại phòng công chứng số 1, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 170.000.000đồng. Bà A đã trả đủ tiền, ông T và bà L đã giao đất cho bà A quản lý sử dụng, bà A đã làm hàng rào xung quanh thửa đất. Bà A đã yêu cầu bà L, ông T thực hiện thủ tục sang tên cho bà nhưng đến nay vẫn không thực hiện nên bà A khởi kiện là có căn cứ.

[3] Bà A đã cung cấp biên nhận nhận tiền ngày 31/7/2016 và ngày 01/10/2016 chứng minh bà A đã trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T đã ký tên nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 170.000.000đồng.

[4] Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T, bà L đã được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực vào ngày 29/9/2017 là đúng quy định pháp luật.

[5] Về mặt nội dung: Nguồn gốc thửa đất này là do ông T, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác trong thời kỳ hôn nhân đồng thời căn cứ hợp đồng phân chia tài sản, quyền và nghĩa vụ trong giao dịch dân sự giữa ông T và bà L vào ngày 27/10/2016, thì đây là tài sản chung của ông T và bà L. Mặc dù ông T và bà L hiện nay đã ly hôn nhưng đã tự thỏa thuận với nhau về tài sản chung trong đó có thửa đất 321 chuyển nhượng cho bà A. Theo nội dung thỏa thuận thì phần quyền và nghĩa vụ của ông T nêu tại Mục 2 của hợp đồng này chuyển giao hết cho bà L tiếp tục thực hiện và được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre; Ông T, bà L cũng thừa nhận đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A. Ông T thừa nhận đã ký tên vào biên nhận nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà A và bà L là người nhận tiền trực tiếp. Bà L cho rằng ông T nhận tiền hết không đưa lại ½ phần tiền của bà nên yêu cầu ông T giao ½ số tiền chuyển nhượng đất cho bà thì làm thủ tục sang tên cho bà A. Hội đồng xét việc bà A, bà L, ông T cùng nhau thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất thấy rằng: bà A là bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng là ông T, bà L nên bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà A là đúng quy định pháp luật cũng như đúng theo sự thỏa thuận của các bên. Việc bà L cho rằng ông T nhận toàn bộ tiền và không đưa lại cho bà ½ số tiền thì bà có quyền khởi kiện yêu cầu ông T trả cho bà bằng một vụ án khác.

[6] Như vậy, ngày 29/9/2016, ông T, bà L đã tự nguyện đến Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bến Tre để thực hiện quyền của chủ sử dụng đất là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A, bà A cũng đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng này là phù hợp quy định pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T, bà L ngày 29/9/2016 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy yêu cầu của bà A về việc buộc bà L và ông T phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên cho bà A là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trong quá trình giải quyết Tòa án không đo đạc được do bà L vắng mặt.

[7] Chi phí đo đạc, định giá là 1.100.000đồng, bà L và ông T có trách nhiệm phải chịu. Do bà A đã nộp xong nên bà L, ông T có trách nhiệm liên đới hoàn lại cho bà A số tiền chi phí đo đạc, định giá là 1.100.000đồng. Cụ thể, bà L hoàn lại cho bà Xuân A 550.000đồng, ông T hoàn lại cho bà Xuân A 550.000đồng.

[8] Do yêu cầu của bà A được chấp nhận nên bà A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm; Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000(ba trăm ngàn) đồng bà L và ông T có trách nhiệm liên đới chịu, mỗi người nộp 150.000 (Một trăm năm mươi ngàn) đồng;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 697, 698, 699 và Điều 702 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 26, 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân A về việc buộc bà Nguyễn Thanh L và ông Võ Trường T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;

Cụ thể tuyên:

1. Bà Nguyễn Thanh L và ông Võ Trường T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thanh L và ông Võ Trường T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 31, diện tích là 132,2m^2, tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị Xuân A.

2. Chi phí đo đạc, định giá là 1.100.000(Một triệu một trăm ngàn) đồng bà Nguyễn Thanh L và ông Võ Trường T có trách nhiệm liên đới chịu. Bà Nguyễn Thanh L có trách nhiệm hoàn lại chi phí đo đạc, định giá là 550.000(Năm trăm năm mươi ngàn)đồng cho bà Nguyễn Thị Xuân A. Ông Võ Trường T có trách nhiệm hoàn lại chi phí đo đạc, định giá là 550.000(Năm trăm năm mươi ngàn)đồng cho bà Nguyễn Thị Xuân A.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000(Ba trăm ngàn) đồng, bà Nguyễn Thanh L và ông Võ Trường T có trách nhiệm liên đới chịu; Bà L, ông T mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 (Một trăm năm mươi ngàn) đồng;

Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Xuân A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000(Ba trăm ngàn) đồng theo số biên lai 0010830 ngày 18/5/2017.

" 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, có 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 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".

Trong thời hạn 15(mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15(mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS TP BT;
- VKSND Thành phố BT;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Thị Đoan Trang