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

Bản án số: 03/2021/DS-ST.
Ngày: 14/01/2021.
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 LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn.

Các hội thẩm nhân dân:

+ Bà Ngô Thị Luân.

+ Bà Trần Thị Hằng.

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 108/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Vợ chồng ông Nguyễn Đức L, sinh năm: 1965
Bà Nghiêm Thị M, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị Kh, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm: 1999.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 2006.

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm: 2010.

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp cho chị Nguyễn Thị H; chị Nguyễn Thị Bích Ng: Bà Đoàn Thị Kh, sinh năm: 1979 (là đẻ mẹ chị H, chị Ng).

(Ông L, Bà M, bà Kh, bà Th có mặt, chị Th vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M trình bày*: Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất 3764m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở) thửa số 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy CNQSDĐ số M 889401 ngày 21/12/1998, đã cập nhật tại trang IV về việc điều chỉnh tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn T thành ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh ngày 04/8/2016, giá hai bên thỏa thuận là 600.000.000đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có lập một biên bản giao kèo ngày 01/03/2020, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ vợ chồng ông T, bà Kh và các tài sản gắn liền với đất gồm: Một căn nhà xây cấp bốn và công trình phụ khoảng 100m^2 sử dụng và các vật dụng trong nhà, cây trồng trên đất. Riêng hệ thống đường điện thắp sáng, giếng khoan sử dụng chung. Sau khi thỏa thuận vợ chồng ông bà đã đặt cọc số tiền 30.000.000đồng, vợ chồng ông T, bà Kh tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông bà sẽ chịu tiền thuế và lệ phí sang nhượng.

Đến ngày 11/03/2020 vợ chồng ông bà giao cho vợ chồng ông T, bà Kh số tiền 450.000.000đồng, việc giao tiền hai bên lập giấy biên nhận có người làm chứng là ông Vũ Tiến H. Tổng số tiền vợ chồng ông bà đã giao cho vợ chồng ông T, bà Kh là 480.000.000đồng. Số tiền còn lại là 120.000.000đồng các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 13/3/2020 ông Nguyễn Văn T chết. Sau khi ông T chết, vợ chồng ông bà đã nhiều lần liên hệ bà Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận, nhưng bà Kh luôn khất lần, lẩn tránh, không có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông bà.

Do không thỏa thuận được với nhau nên nên vợ chồng ông bà đã làm đơn đề nghị UBND xã Đ giải quyết. Ngày 16/4/2020 UBND xã Đ mời các bên lên làm việc, tuy nhiên giữa vợ chồng ông bà và bà Kh không thỏa thuận được với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liên với đất.

Do các bên không thể tự thỏa thuận với nhau, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết: Buộc bà Đoàn Thị Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 3764m^2, (trong đó có

150m^2 đất ở), thửa số 22, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại thôn An Bình, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 120.000.000đồng cho bà Kh sau khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, vợ chồng ông bà không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn bà Đoàn Thị Kh trình bày*: Ngày 01/3/2020 ông T và vợ chồng Liêm, Bà M có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất diện tích 3764m^2, (trong đó có 150m^2 đất ở), thửa số 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ, huyện Lâm Hà đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 889401 ngày 21/12/1998 và cập nhật tại trang IV về việc điều chỉnh tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn T thành ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh ngày 04/8/2016 cho vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M. Việc chuyển nhượng không được sự đồng ý của bà mà ông T ép bà ký vào giấy bán đất. Đối với giá cả thỏa thuận cụ thể thế nào thì bà không biết nhưng sau đó bà được nghe đọc lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 600.000.000đồng. Ngày 01/03/2020 hai bên có lập một biên bản giao kèo về việc vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông L, Bà M và tài sản gắn liền với đất gồm một căn nhà xây cấp bốn và công trình phụ trên đất khoảng 100m^2 sử dụng và cây trồng trên đất còn hệ thống điện thắp sáng, giếng khoan sử dụng chung. Vợ chồng bà đã nhận vợ chồng ông L, Bà M số tiền đặt cọc là 30.000.000đồng. Bà thừa nhận chữ ký trong giấy giao kèo là chữ ký của bà và nội dung giấy giao kèo bà đã được nghe đọc lại. Hai bên thỏa thuận vợ chồng bà có trách nhiệm bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông L, Bà M sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng, vợ chồng bà tiến hành các thủ tục tách thửa và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, Bà M và sẽ chịu tiền thuế và lệ phí. Nếu vợ chồng bà không bán nữa thì sẽ phải trả cho vợ chồng ông L, Bà M gấp đôi số tiền đã đặt cọc, nếu vợ chồng ông L, Bà M không mua nữa sẽ mất tiền đặt cọc. Hai bên lập biên bản thỏa thuận ngày 01/03/2020 viết tay và có chữ ký xác nhận của vợ chồng bà, vợ chồng ông L, Bà M, có người làm chứng là anh Nguyễn Ngọc Tr và ông Vũ Tiến H (hàng xóm). Đối với chữ ký của chị Nguyễn Thị H (con gái bà) là do ông T ký chứ không phải chữ ký chị H.

Đến ngày 11/03/2020 vợ chồng ông L, Bà M giao tiếp số tiền cho vợ chồng bà là 450.000.000đồng. Việc giao nhận tiền hai bên lập thành văn bản có chữ ký của người làm chứng là ông Vũ Tiến H. Bà có chứng kiến việc giao tiền và có ký vào giấy biên nhận tiền. Tổng số tiền vợ chồng bà đã nhận là 480.000.000đồng. Số tiền còn lại là 120.000.000đồng, hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất việc sang tên

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông M bà L giao đủ cho vợ chồng bà.

Đến ngày 13/3/2020 chồng bà là ông Nguyễn Văn T chết. Sau khi ông T chết, vợ chồng ông L, Bà M yêu cầu bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do hoàn cảnh gia đình tôi khó khăn, không còn diện tích đất nào khác để sử dụng nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Hơn nữa, sau khi nhận tiền vợ chồng ông L, Bà M thì vợ chồng bà có đi mua đất nơi khác nhưng cũng chưa xong thủ tục thì ông T chết nên bà không có tiền để trả lại cho ông L, Bà M. Nay ông L, Bà M khởi kiện thì bà duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã giao kèo ngày 01/3/2020 đối với diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ, huyện Lâm Hà thì bà không đồng ý vì bà và các con không còn diện tích đất nào khác để sinh sống và canh tác. Vì vậy, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và bà đồng ý trả lại số tiền 480.000.000đồng và đồng ý trả tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng cho vợ chồng ông L, Bà M. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày*: Vào tháng 01 năm 2020 bố mẹ chị có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông M bà L, việc bố mẹ chị chuyển nhượng diện tích đất trên thì bà đã đi lấy chồng sinh sống tại nhà chồng, chị không được bàn bạc và không chứng kiến nên chị không liên quan đến số tiền mà bố mẹ chị đã nhận của ông L Bà M. Nay vợ chồng ông L Bà M khởi kiện mẹ chị tại Tòa án, chị xác định không liên quan đến diện tích đất và cũng không liên quan đến số tiền của ông L Bà M đã giao cho bố mẹ chị. Ngoài ra chị không có trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày*: Chồng bà là ông Nguyễn Tất, sinh năm 1942, chết năm 1988. Anh Nguyễn Văn T là con đẻ của vợ chồng bà còn chị Kh là con dâu. Nguồn gốc diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ là của vợ chồng bà cho anh Tuấn, chị Kh nhiều năm nay (bà không nhớ năm chính xác), việc cho đất đã hoàn tất thủ tục đứng tên vợ chồng anh Tuấn, chị Kh.

Con trai bà là anh Nguyễn Văn T chết vào tháng 3/2020. Khi còn sống vợ chồng anh Tuấn, chị Kh có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ cho vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M như thế nào thì bà không biết vì bà đã cho đất vườn các con bà ăn ở riêng, bà đã già cả không làm gì và các con chuyển nhượng đất như thế nào là quyền của các con chứ bà không can thiệp, các con cũng không nói cho bà biết nên bà không biết việc chuyển nhượng, trả tiền cụ thể thế nào.

Khi con trai bà chết thì bà mới nghe con dâu bà nói về việc vợ chồng anh Tuấn, chị Kh chuyển nhượng diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ cho vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M.

Nay giữa vợ chồng ông L, Bà M và chị Kh phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà khẳng định bà không biết, bà không liên quan nên bà không có trách nhiệm gì đối với ông L, Bà M. Bà cũng không có tranh chấp gì trong vụ án này nên bà không có yêu cầu gì. Diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ vợ chồng bà đã cho anh Tuấn, chị Kh, giấy tờ đã hoàn tất. Nay anh Tuấn mất thì chị Kh toàn quyền quyết định chứ bà không liên quan. Nguồn gốc diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 03 xã Đ là của vợ chồng bà cho vợ chồng anh Tuấn, chị Kh rất nhiều năm nay (tôi không nhớ năm chính xác), việc cho đất đã hoàn tất thủ tục đứng tên vợ chồng anh Tuấn, chị Kh. Ngoài ra, bà không có trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữa nguyên yêu cầu của mình.

- 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, các bên đương sự cũng như phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L Bà M về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị Kh.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh với vợ chồng ông Nguyễn Đức L bà Nghiêm Thị M đối với diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22 tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm cây trồng và công trình xây dựng thao biên bản giao kèo ngày 1/3/2020 và ngày 11/3/2020 đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh với vợ chồng ông Nguyễn Đức L bà Nghiêm Thị M.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M phải thanh toán cho bà Kh số tiền là 120.000.000đ và số tiền chi phí xây dựng hàng rào lưới B40, trụ sắt và trụ cổng là 7.960.738đồng.

- Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản.

- Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị T vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Xuất phát từ việc thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh cho ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M diện tích đất thuộc thửa 22 tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện Lâm Hà. Việc chuyển nhượng hai bên viết *"Biên bản giao kèo"* ngày 01/3/2020 thể hiện nội dung thỏa thuận ông T, bà Kh sang nhượng một mảnh đất tại thôn An Bình, xã Đ cho ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22 tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện Lâm Hà giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận vợ chồng ông L, Bà M đã thanh toán cho ông T, bà Kh số tiền 480.000.000đồng. Đến ngày13/3/2020 thì ông T chết, vợ chồng ông L, Bà M yêu cầu bà Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất nhưng bà Kh không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L, Bà M theo quy định của pháp luật nên các bên phát sinh tranh chấp.

Do vậy, cần căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự xác định đây là vụ án dân sự về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân dân huyện Lâm Hà.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Theo vợ chồng ông L, Bà M xác định: Ngày 01/3/2020 ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M diện tích 3764m^2 thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 03 xã Đ, tọa lạc tại thôn An Bình, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Trên đất có một căn nhà xây cấp bốn kèm theo công trình phụ. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập "Biên bản giao kèo" viết tay ngày 01/3/2020 và ngày 11/3/2020, giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng. Vợ chồng ông L, Bà M đã giao cho ông T, bà Kh số tiền 480.000.000đồng. Số tiền còn lại 120.000.000đồng sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông L, Bà M thanh toán hết cho ông T, bà Kh. Đến ngày 13/3/2020 ông T chồng bà Kh chết, vợ chồng ông L, Bà M yêu cầu bà Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng bà Kh không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L, Bà M nhưng bà Kh cứ khất lần, lẩn tránh việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất và tài

sản gắn liền với đất nên ông L, Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 3764m^2 thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn An Bình, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Trên đất có một căn nhà xây cấp bốn và công trình phụ theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bà Kh cho rằng: Ngày 01/3/2020 vợ chồng bà có thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 03 xã Đ cho vợ chồng ông L, Bà M. Việc chuyển nhượng hai bên mới viết "Biên bản giao kèo" tay với nhau, sau khi thỏa thuận ông L, Bà M đã thanh toán cho vợ chồng bà hai lần với tổng số tiền 480.000.000đồng, số tiền còn lại 120.000.000đồng sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng. Sau khi nhận số tiền 480.000.000đồng của ông Mão, bà Liêm. Vợ chồng bà có mua chung một thửa đất khác nhưng chưa làm được thụ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Đến ngày 13/3/2020 ông T chồng bà chết do đó bà cùng các con bà không có chỗ ở nào khác nên bà không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L, Bà M theo quy định của pháp luật. Nay bà tự nguyện trả lại cho ông L Bà M số tiền đã nhận 480.000.000đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày vợ chồng bà nhận số tiền của ông L, Bà M.

[4] Xét thấy: Nguồn gốc diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn An Bình, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Văn T. Đến ngày 04/8/2016 đã được Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Lâm Hà điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông (bà) Nguyễn Văn T sang ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh. Đến Ngày 01/3/2020 vợ chồng ông T, bà Kh với vợ chồng ông L, Bà M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 3764m^2 thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn An Bình, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, trên đất có một căn nhà xây cấp bốn kèm theo công trình phụ. Giá hai bên chuyển nhượng là 600.000.000đ, việc chuyển nhượng hai bên viết "Biên bản giao kèo" tay với nhau, chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông L Bà M đã giao số tiền 480.000.000đ vào ngày 01/3/2020 và ngày 11/3/2020 cho ông T, bà Kh. Đến ngày 13/3/2020 do ông T chết nên giữa các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo thỏa thuận. Sau khi ông T chết vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M yêu cầu bà Đoàn Thị Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Đoàn Thị Kh không hợp tác, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời cũng không trả lại số tiền đã nhận cho vợ chồng ông L, Bà M. Trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án,

bà Kh cũng thừa nhận sau khi ông T chết, ông L, Bà M đã nhiều lần yêu cầu bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc trả lại tiền. Bà Kh cho rằng hiện nay bà không thể lo đủ số tiền để trả lại cho ông L, Bà M vì số tiền nhận từ ông L, Bà M, vợ chồng đã đi mua chung một lô đất khác nên bà sẽ trả dần số tiền cho ông L Bà M. Tại phiên tòa, bà Kh đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông L Bà M là không có cơ sở vì theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó..."*. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/3/2020 và ngày 11/3/2020 giữa vợ chồng ông T bà Kh với vợ chồng ông L, Bà M, hai bên có lập bằng văn bản tuy chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng vợ chồng ông L Bà M đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ *(480.000.000đồng/600.000.000đồng)* nên không vô hiệu về hình thức của hợp đồng. Hơn nữa diện tích đất 3764m^2 thửa 22 tờ bản đồ số 03 xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh. Do đó, ông T bà Kh thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L Bà M là hoàn toàn hợp pháp. Cần buộc vợ chồng ông L, Bà M phải thanh toán cho bà Kh số tiền còn lại là 120.000.000đồng.

Bà Kh cho rằng: Do bà bị ông T ép buộc ký vào *"Biên bản giao kèo"* ngày 01/3/2020 nhưng bà không có chứng cứ chứng minh việc ông T ép buộc. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2020 vợ chồng ông L, Bà M đã tiến hành cắt tỉa cành cà phê trên diện tích chuyển nhượng nhưng bà không ngăn cản và cũng không có ý kiến gì. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, Bà M về việc duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Kh với vợ chồng ông L, Bà M đối với diện tích đất 3764m^2 thửa 22 tờ bản đồ số 03 xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là có cơ sở.

Vợ chồng ông L, Bà M cho rằng: Tại "Biên bản giao kèo" ngày 1/3/2020, hai bên thỏa thuận sử dụng chung giếng khoan nhưng theo kết quả thẩm định thì giếng khoan nằm trên diện tích đất thửa 37, tờ bản đồ số 02 xã Đ do (chị T) con gái ông T, bà Kh. Tại phiên tòa vợ chồng ông L, Bà M không yêu đối với việc sử dụng chung giếng khoan nên không đặt ra để giải quyết. Đối với lưới B40, trụ cột bê tông, cọc sắt V5, trụ cổng cửa sắt bọc lưới B40 do bà Kh tạo dựng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử đất cho vợ chồng ông L, Bà M nay vợ chồng ông L, Bà M tự nguyện thanh toán giá trị tài sản phát sinh này cho bà Kh theo kết quả

thẩm định, định giá nên cần ghi nhận. Buộc vợ chồng ông L, Bà M thanh toán cho bà Kh số tiền là 7.960.378đồng *(Bảy triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng). (Gồm: lưới B40 dài 7,5m cao 1,2m có giá 231.000đ; dài 100m cao 1,5m có giá 3.780.000đ; dài 26m cao1,8m có giá 1.183.000đ; 22 trụ bê tông có giá 784.545đ; 11 cọc sắt V5 có giá 680.000đ; trụ cổng xây gạch không tô cao 2m có giá 307.714đ; cánh cổng khung sắt bộ lưới B40 có giá 994.119đ).*

[5] Về chí phí tố tụng: Do yêu cầu của ông L, Bà M là có cơ sở. Việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên cần buộc bà Kh phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tổng cộng là 3.548.000 đồng, đã được quyết toán xong. Do vậy, cần buộc bà Kh phải thanh toán lại cho ông L, Bà M số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 3.548.000đ *(Ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng)* là phù hợp.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, Bà M về duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông L, Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bà Kh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 104; Điều 203; điểm c khoản 1 Điều 192; Điều 227; Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 129; Điều 500; 501; 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- 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.

1. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Đoàn Thị Kh.

- Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Kh với vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M đối với diện tích đất 3692m^2 thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 03 xã Đ, đất tọa lạc tại thôn An Bình, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất gồm có; công trình xây dựng, cây trồng theo "Biên bản giao kèo ngày 01/3/2020" và "Giấy biên nhận ngày 11/3/2020". Có tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa 21; phía nam giáp thửa 37; phía tây giáp đường bê tông; phía bắc giáp thửa 07 xã Đ.

- Vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M và bà Đoàn Thị Kh có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 3692m^2 thửa 22 tờ bản đồ số 03 xã Đ theo quy định của pháp luật. (Kèm theo trích lục thửa đất).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M phải thanh toán cho bà Đoàn Thị Kh số tiền còn lại là 120.000.000đ *(Một trăm hai mươi triệu đồng)* và tiền chi phí xây dựng hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cọc sắt V5 và trụ cổng số tiền là 7.960.378đồng *(Bảy triệu chín trăm sáu mươi nghìn ba trăm bảy tám đồng)*. Tổng cộng là 127.960.378đồng *(Một trăm hai mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi nghìn ba trăm bảy tám đồng).*

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị M phải chịu 6.398.000đồng *(Sáu triệu ba trăm chín mươi tám nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0007408 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông L, Bà M còn phải nộp 6.098.000đồng *(Sáu triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Đoàn Thị Kh phải nộp 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Đoàn Thị Kh phải thanh toán lại cho ông L, Bà M số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 3.548.000đ *(Ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng)*.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (14/01/2021); riêng đương sự vắng mặt

tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú, nơi có trụ sở làm việc để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo phần có liên quan).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Nguyễn Thái Sơn

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thạch Thị Lan Nhung - Ngô Thị Luân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thái Sơn