

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

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

Bản án số: **50/2017/DS-ST**

Ngày 28-9-2017

V/v : “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Biên

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: Hồ Thị Hồng Liên

2. Ông: K Ja Thái

- Thư ký phiên Tòa: Bà Ka Hít, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên toà: Bà Lâm Thị Hồng- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại Hội trường tổ 9, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2017/TLST- DS ngày 06 tháng 6 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2017/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2017/QĐST-DS ngày 19/9/2017, giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**; sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 128 Từ Liêm 1, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn 12, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Tạ Ngọc P**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: thôn 4, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà L, bà M và ông P đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 26/12/2007 bà và ông Tạ Ngọc P có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị M 01 lô đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện B có chiều ngang theo đường nhựa 10m, chiều dài 40m, chiều ngang phía cuối lô đất là 08m với giá thỏa thuận 24.000.000 đồng, bà M bớt

200.000 đồng, bà và ông P đã thanh toán cho bà M 20.000.000 đồng, còn thiếu lại 3.800.000 đồng. Nhiều lần bà yêu cầu bà M làm thủ tục sang tên nhưng bà M không thực hiện.

Nay bà khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2007 và giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2017 và phiên hoà giải ngày 29/8/2017, bà L trình bày nội dung chuyển nhượng đất như trên nhưng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà đồng ý thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng, còn ông P có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng và yêu cầu bà M phải sang tên cho bà và ông P diện tích 372m², trong đó diện tích 296m² thuộc nguyên thửa 879 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện B, theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bưng cấp. Nếu huỷ hợp đồng thì đề nghị giải quyết hậu quả theo pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày: Bà M thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị L nêu trên. Thửa đất 880 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện B hiện nay là đất của bà Trần Thị M. Bà đồng ý sang tên cho bà Nguyễn Thị L và ông Tạ Ngọc P diện tích 372m², trong đó diện tích 296m² thuộc nguyên thửa 879 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện B, theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bưng cấp. Nếu huỷ hợp đồng thì đề nghị giải quyết hậu quả theo pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tạ Ngọc P trình bày: Ông P thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị M nêu trên.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 29/8/2017, các đương sự thống nhất nội dung như đã trình bày như trên nhưng sau đó bà L yêu cầu bà M phải tách thửa cho bà và ông P trước thì bà mới ký vào biên bản.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, Buộc bà M phải sang tên cho bà L, ông P diện tích 372m², trong đó diện tích 296m² thuộc nguyên thửa 879 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện B, theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bưng cấp. Buộc bà L phải thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng, buộc ông P có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng. Về án phí: đề nghị Hội đồng xét xử buộc các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:* Ngày 26/12/2007 (Âm lịch), bà L và ông Tạ Ngọc P nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị M thửa đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện B có chiều ngang theo đường nhựa 10m, chiều ngang phía cuối lô đất là 08m với giá thỏa thuận 24.000.000 đồng, bà M bớt 200.000 đồng còn 23.800.000 đồng, bà L và ông P đã thanh toán cho bà M 20.000.000 đồng, còn thiếu lại 3.800.000 đồng. Do bà M chưa làm thủ tục sang tên cho bà L và ông P nên phát sinh tranh chấp. Do vậy, xác định quan hệ “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình bà L cung cấp 01 giấy sang nhượng hoa màu đề ngày 26/12/2007 (Âm lịch) và 01 giấy sang nhượng hoa màu đề ngày 22/01/2008 đều có nội dung “Bà Trần Thị M cư ngụ thôn 12, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng sang nhượng cho anh Tạ Ngọc P diện tích đất 10m mặt đường, chạy sâu vào trong là 08m, đất giáp anh chị Tùy Kết. Bà M đã nhận 20.000.000 đồng, số còn lại 3.800.000 đồng, khi nào bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P sẽ giao đủ số tiền nói trên”.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện của bà L và tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự thấy thấy rằng: Bà L, ông P nhận chuyển nhượng của bà M thửa đất có chiều ngang theo mặt đường 10m, chiều ngang phần cuối thửa đất 08m thuộc thửa đất số 879, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện B, với giá thỏa thuận là 24.000.000 đồng, bà M bớt 200.000 đồng còn lại 23.800.000 đồng, bà L và ông P đã thanh toán cho bà M 20.000.000 đồng, còn thiếu lại 3.800.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P sẽ giao đủ số tiền còn thiếu là 3.800.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, năm 2012 bà L có thỏa thuận miệng không lập thành văn bản với bà M để bà M chuyển nhượng thêm một phần diện tích thuộc thửa 880, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện B để thửa đất có chiều ngang theo mặt đường 10m, chiều ngang phần cuối thửa đất 10m, diện tích 372m², trong đó tích diện 296m² thuộc nguyên thửa 879, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B. Bà L, ông P phải thanh toán thêm cho bà M số tiền 26.200.000 đồng, cộng với số tiền còn thiếu 3.800.000 đồng thì phía bà L, ông P phải thanh toán cho bà M tổng cộng số tiền 30.000.000 đồng. Điều này được bà M, bà L đều thừa nhận, còn ông P tuy không trực tiếp thỏa thuận nội dung này nhưng nay đồng ý thanh toán cho bà M 15.000.000 đồng để bà M có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông và bà L diện tích 372m² như đã nêu trên. Trong phiên hòa giải ngày 29/8/2017, bà L, bà M và ông P thống nhất thỏa thuận: Bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng, ông P có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng, bà M có trách nhiệm sang tên cho bà L và ông P diện tích 372m², trong đó tích diện là 296m² thuộc nguyên thửa 879, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B theo kết quả đo vẽ do Chi nhánh đăng

ký quyền sử dụng đất huyện Bcung cấp, nhưng sau đó bà L yêu cầu bà M phải tách thửa cho bà và ông P trước thì bà mới ký vào biên bản hòa giải. Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa bà M với bà L, ông P có lập thành văn bản, tuy các bên vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Mặt khác, các bên đã cơ bản thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thống nhất nội dung trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, Bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà M phải làm thủ tục sang tên cho bà và ông P là có cơ sở chấp nhận. Tại phiên toà hôm nay, bà M chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà L và ông P 08m chiều ngang theo mặt đường nhựa và yêu cầu bà L và ông P thanh toán số tiền còn thiếu là 3.800.000 đồng, vì cho rằng bà mới nhận 20.000.000 đồng thì thấy rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà L cung cấp nêu trên, bà M thừa nhận do bà viết và ký tên. Thực tế bà đã giao đất cho bà L, ông P và bà L và ông P đã xây dựng nhà ở từ năm 2008. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án nhiều lần bà đều đồng ý chịu trách nhiệm sang tên cho bà L và ông P diện tích 372m², trong đó tích diện là 296m² thuộc nguyên thửa 879, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B theo kết quả đo vẽ do Chi nhánh đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bcung cấp, còn bà L, ông P mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho bà 15.000.000 đồng nên yêu cầu của bà không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai 2013; Mục B phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2008 giữa bà Trần Thị M với bà Nguyễn Thị L, ông Tạ Ngọc P. Buộc bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng, buộc ông P có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng, buộc bà M có trách nhiệm sang tên cho bà L và ông P diện tích 372m², trong đó tích diện là 296m² thuộc nguyên thửa 879, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B theo kết quả đo vẽ do Chi nhánh đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bcung cấp là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên buộc bà Trần Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Do buộc bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng nên buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 375.000 đồng. Do buộc ông P có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng nên buộc ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên :

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 129, Điều 357, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai 2013; Mục B phần II Nghị quyết

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Trần Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2007 (Âm lịch) giữa bà Trần Thị M với bà Nguyễn Thị L, ông Tạ Ngọc P.

Buộc bà Trần Thị M có trách nhiệm hợp tách thửa đất 879, 880 tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B thành hai thửa đất, đồng thời cấp đổi và lập thủ tục sang tên cho bà L và ông P diện tích 372m², trong đó diện tích 296m² thuộc thửa 879, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B và diện tích 76m² thuộc một phần thửa 880, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện B theo kết quả đo vẽ do Chi nhánh đăng ký quyền sử dụng đất huyện B cung cấp kèm theo. Buộc bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng, buộc ông Tạ Ngọc P có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Buộc bà Trần Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 375.000 đồng, được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2015/0004749 ngày 06/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, bà L phải nộp thêm số tiền 75.000 đồng. Buộc ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 375.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhân :

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS tỉnh Lâm Đồng;
- VKS huyện Bảo Lâm; .
- THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)
Trần Văn Biên

