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

Bản án số: **56**/2023/DS-ST.
Ngày: 19/6/2023
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 L, TỈNH L

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Minh Huấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Pang Ting Suyl;

Ông Nguyễn Xuân Trường.

- ***Thư ký phiên toà*:** Bà Đàm Thị Thu Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh L.

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

Ngày 19 tháng 6 N 2023, Tòa án nhân dân huyện L mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 01 N 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 N 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đỗ Văn T, sinh N 1968, bà Lê Thị H, sinh N 1973; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Quỳnh Nh, sinh N 1994; địa chỉ: 671 Hùng Vương, khu phố Đồng Tâm, thị trấn Đinh Văn, tỉnh L, theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/6/2021.

Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh N 1973; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L. Bà Đặng Thị Ng, sinh N 1978; địa chỉ: Thôn Vân Khánh, xã Hoài Đức, huyện L, tỉnh L.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng ông Doãn Văn N, sinh N 1968, bà Đặng Thị O, sinh N 1972; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L.

(Chị Nh, ông T có mặt; bà Ng và vợ chồng ông N, bà O có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trương Thị Quỳnh Nh trình bày: Ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch) vợ chồng ông T, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng một lô đất tổng diện tích 28.300m^2 (trong đó gồm 400m^2 đất ở, 25.600m^2 đất trồng cây lâu N và 2.300m^2 đất ao), thuộc thửa đất số 60, 59, 41 cùng tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L. Tại thời điểm chuyển nhượng các thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông N, phía Tây giáp đất ông Hò, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp suối. Trên thửa đất số 60 có một căn nhà xây cấp bốn diện tích khoảng 100m^2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 820.000.000đ và có lập một đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch) có chữ ký của vợ chồng ông T, bà H và ông T, bà Ng, có xác nhận của cán bộ địa chính xã L và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L. Hai bên thỏa thuận ông T, bà Ng sẽ có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H. Vợ chồng ông T, bà H đã giao số tiền chuyển nhượng cho ông T, bà Ng là 810.000.000đ, trong đó khi viết giấy chuyển nhượng ngày 07/4/2010 âm lịch đã giao là 410.000.000đ và ngày 15/11/2010 giao thêm 400.000.000đ; còn lại số tiền 10.000.000đ hẹn khi nào hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông T, bà H trả hết cho ông T, bà Ng. Vợ chồng ông T, bà H đã tiếp quản canh tác, quản lý, sử dụng đất ổn định từ tháng 12/2010 cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai, thửa đất có ranh mốc ổn định, rõ ràng, vợ chồng ông T, bà H trồng cây cà phê trên đất.

N 2011 ông T, bà Ng làm hồ sơ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H thửa đất số 59 (diện tích 8.316m^2) và thửa đất số 60 (diện tích 17.677m^2), cùng tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L. Ngày 11/11/2011 Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 315340 đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 59 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 315339 đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 60. Đối với thửa đất số 59 vợ chồng ông T, bà H đã chuyển nhượng cho người khác, còn thửa 60 và thửa 41 vợ chồng ông T, bà H vẫn đang canh tác, quản lý, sử dụng.

Sau đó vợ chồng ông T, bà H liên tục liên hệ với ông T, bà Ng yêu cầu làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất 2.300m^2, thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 51, xã L, huyện L, tỉnh L. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông T, bà Ng luôn khất lần, lẩn tránh, không có thiện chí làm thủ tục chuyển nhượng.

Nay, vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch), đối với diện tích đất 2.178 m^2 thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L (theo kết quả đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L). Ngoài ra, phía nguyên đơn không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày: Việc ông và bà Ng có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T, bà H như đại diện của nguyên đơn trình bày là đúng. Khi thỏa thuận hai bên thống nhất viết "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch), theo đó thì ông thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất 28.300m^2 (trong đó gồm 400m^2 đất ở, 25.600m^2 đất trồng cây lâu N và 2.300m^2 đất ao), thuộc thửa đất số 60, 59, 41, cùng tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L với số tiền là 820.000.000đ. Khi hai bên viết giấy chuyển nhượng thì ông T, bà H đã trả cho ông số tiền là 410.000.000đ; sau đó trả thêm được 200.000.000đ vào ngày 15/11/2010 thì ông và bà Ng có ký giấy nhận tiền với ông T, bà H (Giấy này do ông T, bà H giữ). Như vậy, ông T, bà H chỉ mới trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông là 610.000.000đ; còn nợ lại 210.000.000đ chưa trả. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông đã giao toàn bộ các thửa đất cho ông T, bà H canh tác từ đó đến nay; còn tiền nhận chuyển nhượng đất do ông T, bà H không trả đủ nên ông mới chỉ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà H thửa 59, 60 tờ bản đồ 51 xã L; còn thửa 41 tờ bản đồ 51 xã L tương ứng giá trị 210.000.000đ khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng thì đến nay ông T, bà H vẫn không trả cho ông. Nay, ông T, bà H khởi kiện thì ông không đồng ý; đồng thời, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Ng với ông T, bà H theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch) đối với diện tích đất thửa 41 tờ bản đồ 51 xã L, ông yêu cầu ông T, bà H phải giao trả lại cho ông diện tích đất thửa 41 theo kết quả đo đạc thực tế là 2.178 m^2. Trường hợp không có căn cứ để hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu vợ chồng ông T, bà H phải trả cho ông số tiền 210.000.000đ thì ông mới đồng ý sang tên quyền sử dụng đất thửa 41 tờ bản đồ 51 xã L cho ông T, bà H.

Đồng bị đơn bà Đặng Thị Ng trình bày: Vào khoảng N 2010, bà và ông T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất các thửa 59, 60 và 41 tờ bản đồ 51 xã L với giá là 820.000.000đ. Khi thỏa thuận thì bà có ký giấy chuyển nhượng đất; còn việc giao nhận tiền do ông T trực tiếp giao dịch quyết định, bà không biết. Nay bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Doãn Văn N, bà Đặng Thị O trình bày: Vợ chồng ông, bà sử dụng đất ao giáp với thửa đất số 41 tờ bản đồ 51 xã L mà hiện nay vợ chồng ông T, bà H sử dụng. Quá trình sử dụng đất giữa gia đình ông, bà với ông T, bà H có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp gì với Nhu. Nay theo kết quả đo đạc có 183m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, bà thì ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Tòa án T hành hòa giải nhưng không hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, của Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Đỗ Văn T, bà Lê Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H với ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch); công nhận diện tích đất 2.178 m^2 thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 51 và diện tích đất 183m^2 thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu T. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền nhận chuyển nhượng đất 10.000.000đ và số tiền lãi chậm trả là 11.245.000đ, tổng cộng là 21.245.000đ.

Không chấp nhận một phần đơn khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 188.755.000đ (210.000.000đ – 21.245.000đ).

Ông Nguyễn Hữu T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 51 xã L, huyện L cho vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ông Doãn Văn N, bà Đặng Thị O có quyền liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L để đăng ký điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Hữu T nên buộc ông T, bà H và ông T cùng phải chịu số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tài sản.

Về án phí: Ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần đơn khởi kiện phản tố không được Tòa án chấp nhận. Ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ tài sản phải trả cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua các chứng cứ, tài liệu được thể hiện trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên toà bị đơn bà Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông N, bà O vắng mặt và đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015, Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng diện tích đất các thửa 59, 60 và 31 tờ bản đồ 51 xã L theo đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/4/2010 âm lịch. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn có trả tiền và nhận đất sử dụng từ N 2010 đến nay; các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đối với thửa 59, 60; còn đối với thửa 31 (theo giấy viết tay) đến nay chưa hoàn tất thủ tục. Theo bị đơn ông T cho rằng, do ông T, bà H chưa trả hết tiền nên ông T, bà Ng chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà H. Nay, các bên phát sinh tranh chấp thì ông T, bà H khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông, bà; đồng thời, bị đơn ông T có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên; buộc ông T, bà H phải giao trả lại đất cho ông; trường hợp không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông T, bà H phải trả tiền nhận chuyển nhượng đất chưa trả cho ông là 210.000.000đ.

Nhận thấy, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào N 2010 thì đang trong thời kỳ hôn nhân của ông T, bà Ng, đến ngày 07/01/2021 thì ông T, bà Ng mới ly hôn theo Quyết định số 04/2021/QĐST-HNGĐ. Đồng thời, nguồn gốc quyền sử dụng đất liên quan đến tranh chấp là của ông T, bà Ng, nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân. Khi ông T, bà Ng ly hôn thì các tài sản này không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do vậy, ông T, bà H khởi kiện ông T, bà Ng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên nêu trên thì Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục chung là phù hợp. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh L theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Về xác định đối tượng tài sản liên quan đến tranh chấp thì nhận thấy, theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T, bà H với ông T, bà Ng tại đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch) thì ông T, bà H và ông T, bà Ng thỏa thuận ông T, bà Ng chuyển nhượng cho ông T, bà H diện tích đất các thửa 59, 60 và 31 tờ bản đồ 51 xã

L. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà Ng. Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng các thửa 59, 60 theo quy định của pháp luật và đến nay cùng xác định không có tranh chấp. Đối với diện tích đất thửa 31 theo giấy viết tay chuyển nhượng giữa hai bên N 2010 thì quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất liên quan đến tranh chấp theo đo đạc thực tế là 2.178m^2 thuộc thửa 41 tờ bản đồ 51 xã L chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó có cơ sở xác định phần diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng từ N 2010 đến nay có tranh chấp trong vụ án này là thửa 41 tờ bản đồ 51 xã L chứ không phải là thửa 31.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07/4/2010 âm lịch (tức ngày 20/5/2010 dương lịch) giữa vợ chồng ông T, bà H với ông T, bà Ng thì cả ông T, bà H và ông T cùng thừa nhận, ông T, bà Ng chuyển nhượng diện tích đất các thửa 59, 60 và 41 tờ bản đồ 51 xã L cho ông T, bà H với giá là 820.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà H đã trả cho ông T, bà Ng số tiền 410.000.000đ khi thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 07/4/2010 âm lich và bắt đầu tiếp quản, sử dụng đất từ tháng 12/2010 đến nay. Theo ông T, bà H cho rằng, ngày 15/10/2010 ông, bà đã trả cho ông T, bà Ng thêm số tiền 400.000.000đ còn 10.000.000đ hẹn khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông, bà giao đủ cho ông T, bà Ng. Tuy nhiên ông T cho rằng, ngày 15/10/2010, ông T, bà H chỉ trả cho ông số tiền 200.000.000đ, còn nợ lại số tiền nhận chuyển nhượng đất là 210.000.000đ đến nay vẫn chưa trả. Số tiền 210.000.000đ ông T cho rằng tương ứng với diện tích đất thửa 41 theo thỏa thuận do ông T, bà H không trả tiền nhận chuyển nhượng cho ông nên ông không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà H. Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu ông T, bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết và làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất thửa 41 tờ bản đồ 51 xã L cho ông theo kết quả đo đạc thực tế thì ông T không đồng ý mà ông T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 41, yêu cầu ông T, bà H phải giao trả đất lại cho ông; trường hợp không có căn cứ hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông yêu cầu ông T, bà H phải trả cho ông số tiền 210.000.000đ chưa trả.

Nhận thấy, theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì tại "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07/4/2010 âm lịch thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa ông T, bà Ng với vợ chồng ông T, bà H thì giá theo thỏa thuận *"thống nhất là 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu đồng chẵn) đến nay anh T đã chả cho tôi với số tiền là 410.000.000 bốn trăm mười triệu đồng chẵn, số tiền còn lại tôi thống nhất cho anh T chả làm 2 lần vào cuối tháng 10 âm lịch 2010 chả 200.000.000 (Hai trăm triệu) lần cuối vào 15/11/2010 âm lịch chả đủ số tiền trên…".* Giấy này do ông T ghi và có chữ ký của ông T, bà Ng tại phần "Người nhượng đất". Giấy này có xác nhận của địa chính xã L và Ủy ban nhân dân xã L. Đối với "Giấy biên nhận" ghi ngày 15/11/2010 thể hiện *"anh Nguyễn Hữu T có nhận số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng chẵn) của anh Đỗ Văn T đã chả đủ như giấy đã cam kết…";* ngoài ra nội dung giấy này còn thể hiện ông T có nhận của ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 59 và 60 tờ bản đồ 51 xã L. "Bên nhận tiền" thể hiện chữ ký ghi họ tên "Nguyễn Hữu T"; tại phần "Bên

nhận sổ" thể hiện chữ ký ghi họ tên "Đỗ Văn T". Mặc dù, ông T cho rằng ngày 15/11/2010, vợ chồng ông T, bà H chỉ trả thêm cho ông được số tiền 200.000.000đ, hai bên có viết giấy với Nhu do vợ chồng ông T, bà H giữ và ông cũng không có chứng cứ gì khác để chứng minh, trong khi đó vợ chồng ông T, bà H xác định đã trả cho ông T số tiền 410.000.000đ theo giấy biên nhận ngày 15/11/2010 đã cung cấp cho Tòa án. Bản thân ông T đã được tiếp cận chứng cứ là Giấy biên nhận ngày 15/11/2010 do nguyên đơn xuất trình, ông không thừa nhận chữ ký ghi họ tên "Nguyễn Hữu T" tại phần "Bên nhận tiền" trên giấy này là do ông tự ký và viết ra nhưng ông không có yêu cầu trưng cầu giám định. Do đó, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ cũng như sự xác nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định, ngày 15/11/2010, vợ chồng ông T, bà H có trả thêm cho ông T số tiền nhận chuyển nhượng đất là 410.000.000đ và tổng cộng số tiền ông T, bà H đã trả cho ông T là 810.000.000đ là có cơ sở.

[3.3] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông T, bà Ng thì các bên giao kết hợp đồng viết tay có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã L. Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *"1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này; 2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"*. Như vậy, việc ông T, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà Ng theo giấy viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương là không đúng về hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như phân tích trên thì ông T, bà H đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T là 810.000.000đ trên giá trị nhận chuyển nhượng đất là 820.000.000đ, tương đương với 98,78% giá trị hợp đồng. Đồng thời, ông T, bà Ng cũng đã giao đất cho ông T, bà H quản lý, sử dụng từ N 2010 đến nay. Do vậy, căn cứ tiểu mục b.2 mục b khoản 2.3 Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không bị vô hiệu nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông T, bà Ng theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07/4/2010 âm lịch đối với diện tích đất thửa 41 là có căn cứ. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 51 xã L, huyện L cho vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.4] Xét yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu ông T, bà H phải trả số tiền nhận chuyển nhượng đất 210.000.000đ chưa trả, trong trường hợp không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng thì nhận thấy: Theo ông T cho rằng, ông T, bà H mới trả cho ông số tiền 610.000.000đ, còn nợ lại 210.000.000đ chưa trả. Số tiền còn nợ lại tương ứng với giá trị diện tích đất thửa 41 theo thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên qua xem xét thì nhận thấy, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là tổng thể cho các thửa 59, 60 và 41 với số tiền 820.000.000đ mà không ghi cụ thể đơn giá theo mét vuông hoặc chi tiết theo từng thửa đất. Trong khi đó các thửa đất chuyển nhượng có phần đất thổ cư, đất cây lâu N và đất ao, có phần tiếp giáp đường và phần ao sau giáp suối nên giá trị đất cũng

không tương đồng Nhu tại các vị trí. Do đó, việc ông T cho rằng giá trị thửa đất ông chuyển nhượng cho ông T, bà H thửa 41 tương ứng số tiền 210.000.000đ là không có cơ sở. Mặt khác như nhận định trên thì có cơ sở xác định ông T, bà H đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T là 810.000.000đ; còn nợ lại 10.000.000đ.

Mặc dù bà Ng có ký giấy chuyển nhượng đất cho ông T, bà H nhưng nay bà và ông T đã ly hôn nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án mà bà xác định giao dịch là do ông T quyết định.

Theo thỏa thuận về việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất thì các bên thống nhất hạn cuối trả là 15/11/2010 âm lịch (tức ngày 20/12/2010 dương lịch). Tuy nhiên, theo giấy biên nhận ngày 15/10/2010 thể hiện ông T trả cho ông T số tiền 410.000.000đ. Do đó ông T, bà H vẫn còn nợ ông T số tiền nhận chuyển nhượng đất là 10.000.000đ đến nay chưa trả mặc dù ông, bà đã nhận đất sử dụng từ N 2010 đến nay; các diện tích đất thửa 59, 60 ông, bà đã được cấp quyền sử dụng đất và hiện nay cũng đã chuyển nhượng thửa đất số 59 cho ngươi khác. Do đó, việc ông T, bà H đến nay chưa trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn tH là 10.000.000đ cho ông T là vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, cần buộc ông T, bà H phải trả tiền lãi chậm trả tiền theo quy định tại Điều 700 Bộ luật Dân sự N 2005 trên số tiền chậm trả tính từ ngày 21/12/2010 đến nay là 149 tháng 28 ngày tương đương số tiền là 11.245.000đ (10.000.000đ x 9%/12 tháng x 149 tháng) + (10.000.000đ x 9%/12 tháng/30 ngày x 28 ngày).

Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, buộc ông T, bà H phải trả cho ông T số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa trả là 21.245.000đ, trong đó số tiền gốc là 10.000.000đ và tiền lãi là 11.245.000đ.

[3.4] Đối với phần diện tích đất 183m^2 thuộc một phần thửa 42 tờ bản đồ 51 xã L đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông N, bà O, hiện nay vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng; các bên xác định ranh giới sử dụng đất ổn định, không tranh chấp và ông N, bà O không có yêu cầu gì. Trường hợp này có sự lệch ranh sử dụng đất theo hiện trạng so với bản đồ địa chính nên các bên có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H nên buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Hiện nay ông T, bà Ng đã ly hôn nên mỗi người phải chịu 150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này.

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải chịu 9.438.000đ (đã làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận (210.000.000đ - 21.245.000đ = 188.755đ x 5%).

Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải chịu 1.062.000đ (đã làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng số tiền phải trả cho ông Nguyễn Hữu T (21.245.000đ x 5%) .

[5] Về chi phí tố tụng khác: Xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên cần buộc ông T, bà H và ông T cùng có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông T, bà H đã nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 9.546.000đ đã được quyết toán xong. Do vậy, buộc ông T phải hoàn trả lại cho ông T, bà H ½ chi phí tố tụng tương ứng số tiền là 4.773.000đ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 165; 227, 228; 235 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 697; 699; 700; 701; 702 và Điều 305 của Bộ luật Dân sự N 2005;

Căn cứ tiểu mục b.2 mục b khoản 2.3 Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" viết tay được xác lập ngày 07/4/2010 âm lịch (ngày 20/5/2010 dương lịch) giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng với vợ chồng vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H đối với diện tích đất 2.178 m^2 thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L (*có họa đồ kèm theo*).

Giao cho vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H quản lý, sử dụng diện tích đất 2.178 m^2 thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L.

Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng phải giao cho vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 41 tờ bản đồ số 51 xã L, huyện L, tỉnh L, để vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" viết tay

được xác lập ngày 07/4/2010 âm lịch (ngày 20/5/2010 dương lịch) giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng với vợ chồng vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H đối với diện tích đất 2.178 m^2 thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh L và yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 210.000.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T, buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa trả là 10.000.000đ và tiền lãi là 11.245.000đ; tổng cộng là 21.245.000đ *(hai mươi mốt triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự N 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị Ng mỗi người phải chịu 150.000đ *(một trăm N mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải chịu 9.438.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T phải chịu là 9.588.000đ *(chín triệu N trăm tám mươi tám nghìn đồng)* nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0012489 ngày 24/02/2023 và 5.250.000đ theo biên lai số 0012559 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Số tiền án phí ông Nguyễn Hữu T còn phải nộp là 4.038.000đ *(Bốn triệu không trăm ba mươi tám nghìn đồng).*

Buộc buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải chịu 1.062.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002880 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh L. Vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 762.000đ *(Bảy trăm sáu mươi hai nghìn đồng)*.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H phải chịu 4.773.000đ *(Bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Số tiền này vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị H 4.773.000đ *(Bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (19/6/2023) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh L 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 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 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:
- TAND tỉnh L (02);
- VKS nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

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

Trần Minh Huấn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Pang Ting Suyl - Nguyễn Xuân Trường

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Minh Huấn