

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Số: 16/2022/DS-ST
Ngày: 07/8/2023
V/v “*Tranh chấp về dân sự do
VPHĐCN quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐR**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Hoàng Rung K’Nhon**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* - ông: **Cil Pam Ha Lan**
- Bà: **K’ Nga**
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt** – Cán
bộ
Tòa án
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐR tham gia phiên tòa:* - bà
Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 07 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh
Lâm Đồng mở phiên Tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số: 64/2022/TLST – DS ngày
16 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp dân sự do vi phạm hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/QĐ9XXST-
DS ngày 13/7/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** bà **Cù Thị L.** (Toan) Sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Thôn PC, xã ĐR, huyện ĐR, tỉnh Lâm Đồng.

Có mặt tại phiên tòa

*** Bị đơn:** Ông **Trần Việt H;** Sinh năm: 1987

Địa chỉ: Số 778 Quốc lộ 20 – LN – ĐT - Lâm Đồng.

Có mặt tại phiên tòa

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

ông Phan Văn L. Sinh năm: Sinh năm: 1970

Trú tại: thôn ĐM – ĐR – Đ R – Lâm Đồng.

Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 10 năm 2022, biên bản lấy lời khai của
nguyên đơn và ý kiến trình bày của của nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay thì nội
dung vụ án được tóm tắt như sau:**

Ngày 15/4/2022 bà và ông Trần Việt H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận thì bà chuyển nhượng cho ông H 02 lô đất
vườn cà phê. Lô thứ nhất có diện tích là 17.130 m2 thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số 20.

Lô thứ 2 có diện tích là 6.959 m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 20. Giá thỏa thuận là 8.800.000.000đ (Tám tỉ tám trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận xong thì giữa bà và ông H có xác lập 01 hợp đồng đặt cọc. Mục đích của việc xác lập hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông H đặt cọc trước với số tiền là 800.000.000đ. Số tiền còn lại hai bên thống nhất sau 60 ngày ông H phải thanh toán đầy đủ cho bà. Cụ thể là sau 30 ngày kể từ ngày xác lập hợp đồng đặt cọc thì ông H thanh toán tiếp cho bà số tiền là 2.000.000.000đ, và sau 60 ngày kể từ ngày xác lập hợp đồng ông H phải thanh toán tiếp cho bà số tiền là 6.000.000.000đ, đồng thời hai bên sẽ đến văn phòng công chứng để chứng thực và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận điều khoản bồi thường hợp đồng nếu một trong các bên có vi phạm. Cụ thể nếu bên chuyển nhượng đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp ba lần số tiền đã đặt cọc, còn nếu bên nhận chuyển nhượng từ chối không mua bán nữa thì chịu mất tiền cọc. Hợp đồng còn thỏa thuận bên B (bên chuyển nhượng) có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn 400 m² đối với thửa đất 28. Quá trình thực hiện hợp đồng thì sau 30 ngày ông Hùng đã thanh toán cho bà 2.000.000.000đ, và sau 15 ngày ông H tiếp tục thanh toán số tiền là 4.000.000.000đ. Tổng số tiền đã thanh toán là 6.800.000.000đ, số còn lại 2.000.000.000đ, đến nay ông H chưa thanh toán cho bà. Về phía bà thì bà đã bàn giao 02 lô đất cho ông Trần Việt H quản lý sử dụng. Cụ thể đối với lô đất 17.130 m², thửa 227, tờ bản đồ số 20 thì ông H đã sang nhượng cho ông Phan Văn L ở thôn ĐM – ĐR, Đối với lô 6.959 m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 20 bà cũng đã bàn giao cho ông H sử dụng, ông H đã thuê máy múc. Múc ao, nhổ bỏ số cây cà phê của bà trồng trước đó. Tuy nhiên việc chuyển nhượng thì đối với lô đất 17.130, thửa 227, sau khi ông H chuyển nhượng cho ông L, thì ông H đã nhờ bà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L, còn lô 6.959 m² đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng, vì ông H còn nợ tiền chuyển nhượng đất của bà 2.000.000.000đ.

Nay bà làm đơn khởi kiện yêu cầu ông H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu 2.000.000.000đ, để hai bên đến cơ quan nhà nước làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà không còn ý kiến gì khác.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và ý kiến trình bày của bị đơn ông Trần Việt H thì:

Việc ông và bà L thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất như bà L trình bày là hoàn toàn đúng, Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì ông đã thanh toán cho bà L số tiền là 6.800.000.000đ, phía bà L đã giao cho ông diện tích đất 17.130 m² thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số 20, diện tích đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn L với giá là 7.000.000.000đ, việc sang nhượng đất giữa ông với ông L đã hoàn thành, ông L đã thanh toán đủ số tiền cho ông và ông đã đề nghị bà L làm thủ tục sang nhượng đất cho ông L, sở dĩ ông yêu cầu bà L làm thủ tục sang tên cho ông L là vì giữa ông và bà L chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và theo thỏa

thuận với ông L là để là Liệu trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L để tránh kéo dài thời gian làm thủ tục chuyển nhượng. Còn lô đất 6.959 m² thửa số 28, tờ bản đồ số 20, theo thỏa thuận thì bà L có trách nhiệm chuyển mục đích đất ở 400 m² và làm thủ tục tách thành 04 thửa đất, thì mới tiến hành giao dịch được. Nhưng đến nay bà L chưa là thủ tục chuyển mục đích sử dụng, chưa làm thủ tục tách thành 04 thửa, nên chưa thể tiến hành giao dịch được. Ngoài ra số diện tích đất này Bà L cũng chưa bàn giao cho ông sử dụng. nay bà L khởi kiện yêu cầu ông trả số tiền còn thiếu 2.000.000.000đ thì ông không chấp nhận, mà ông chỉ đồng ý trả cho bà L 500.000.000đ. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Theo bản tự khai thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày như sau:

Tháng 11/2022 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Việt H. Diện tích đất chuyển nhượng là 17.130 m² thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số 20. Tọa lạc tại thôn Đắc Măng – Đa Rsal. Giá thỏa thuận sang nhượng là 8.200.000.000đ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông đã thanh toán đủ số tiền 8.200.000.000đ cho ông Hùng và ông H đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, tuy nhiên do diện tích đất chưa sang tên cho ông Trần Việt H, mà do bà L đứng tên. Nên giữa ông, ông Trần Việt H liên hệ với bà L và thống nhất với nhau là bà Liệu sẽ chuyển nhượng luôn cho ông. Nay ông H và bà L tranh chấp với nhau về số tiền chuyển nhượng đất 6.959 m² không có liên quan, hay ảnh hưởng gì đến quyền lợi ích hợp pháp của ông, nên ông không có kiến hay yêu cầu gì. Ngoài ra ông không còn ý kiến gì khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và đường lối xử lý vụ án: Qua xem xét tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời khai nhận của các bên đương sự tại phiên tòa hôm nay thì thấy rằng: Việc bà Cù Thị L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Việt H là có, theo thỏa thuận thì diện tích đất bà L chuyển nhượng cho ông H gồm 02 lô, lô 01 có diện tích là 17.130 m², lô thứ 2 có diện tích là 6.959 m². Giá chuyển nhượng 02 lô đất này là 8.800.000.000đ. Quá trình chuyển nhượng ông H đã thanh toán cho bà L 03 lần với số tiền là 6.800.000.000đ, bà L đã giao 02 lô đất cho ông H sử dụng, ông H đã tiếp tục chuyển nhượng cho ông L lô đất có diện tích 17.130 m². Về thủ tục chuyển nhượng hai bên bà L và ông H chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, nhưng hai bên đã giao nhận cho nhau 2/3 số tiền chuyển nhượng và đã giao diện tích đất cho bên mua sử dụng, nên Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên

đơn số tiền còn thiếu 2.000.000.000đ và buộc các bên phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn hoàn toàn có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử phải buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu xem xét các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm định tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xuất phát từ việc bà Cù Thị L và ông Trần Việt H thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình thực hiện việc chuyển nhượng, do ông H không thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà L, nên phát sinh tranh chấp. Ngày 28/10/2022 bà L nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông H phải thanh toán cho bà số tiền còn thiếu là 2.000.000.000đ. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025, thì Hội đồng xét xử xác định đây là vụ kiện tranh chấp dân sự do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông.

[2] Về tư cách tố tụng trong vụ án: Trong vụ án này người khởi kiện là bà Cù Thị L, người bị kiện là ông Trần Việt H, nên xác định nguyên đơn trong vụ án là bà Cù Thị L, bị đơn là ông Trần Việt H. Trong vụ án này còn có ông Phan Văn L là người nhận sang nhượng quyền sử dụng đất của ông H, lô đất này có nguồn gốc là do ông H nhận sang nhượng lại của bà L, nên xác định ông Phan Văn L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của các bên đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ngày 15/04/2022 ông Trần Việt H nhận chuyển nhượng của bà Cù Thị L hai mảnh đất: Mảnh thứ nhất có diện tích 17.130 m². Mảnh thứ hai có diện tích là 6.959 m². Đất có vị trí tại thôn Đắc Măng, xã ĐR, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng mảnh đất là 8.800.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất hai bên có thỏa thuận là sau 30 ngày kể từ ngày xác lập hợp đồng đặt cọc thì ông H thanh toán tiếp cho bà số tiền là 2.000.000.000đ, và sau 60 ngày kể từ ngày xác lập hợp đồng ông H phải thanh toán tiếp cho bà số tiền là 6.000.000.000đ, đồng thời hai bên sẽ đến văn phòng công chứng để chứng thực và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận điều khoản bồi thường hợp đồng nếu một trong các bên có vi phạm. Cụ thể nếu bên chuyển nhượng đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp ba lần số tiền đã đặt cọc, còn nếu bên nhận chuyển nhượng từ chối không mua bán nữa thì chịu mất tiền cọc. Hợp đồng còn thỏa

thuận bên B (bên chuyển nhượng) có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn 400 m2 đối với thửa đất 28. Quá trình chuyển nhượng ông H đã thanh toán cho bà L số tiền là 6.800.000.000đ, còn nợ lại 2.000.000.000đ đến nay chưa thanh toán, còn bà L đã làm thủ tục chuyển 400 m2 đất ở đối với lô đất 6.959 m2, đã giao 02 lô đất cho ông H quản lý sử dụng, ông H đã sang nhượng tiếp cho ông L lô đất 17.130 m2. Hiện nay Bà L đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên và đề nghị ông H thanh toán nốt cho bà L số tiền còn thiếu 2.000.000.000đ và 75.230.000đ tiền chi phí làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng, đồng thời đề nghị hai bên phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo luật định.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thực. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, xét thấy việc sang nhượng đất được lập vào ngày 15/04/2022 giữa bà Cù Thị L và ông Trần Việt H trên tinh thần tự nguyện không trái với đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận, phù hợp với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Bên chuyển nhượng đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 6.800.000.000đ. Bên nhận chuyển nhượng cũng đã nhận đất và quản lý sử dụng từ khi giao kết hợp đồng đặt cọc đến nay, không có ai tranh chấp, hay ý kiến gì.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định về hình thức của hợp đồng như sau: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cù Thị L với ông Trần Việt H, đối với thửa đất 227 tờ bản đồ số 20 có diện tích 17.130 m2 và lô đất thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 20 có diện tích 6.959 m2 được UBND huyện ĐR cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 375877, cấp ngày 21 tháng 01 năm 2020 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20 diện tích 6.959 m2; DD 902463, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2021 thửa đất số 227, tờ bản đồ số 20 diện tích 17.130 m2. Bà Cù Thị L và ông Trần Việt H có nghĩa vụ phối hợp với nhau để tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 01 lô đất 6959m2 thuộc thửa

số 28, tờ bản đồ số 20. Buộc ông Trần Việt H phải thanh toán cho bà L số tiền còn thiếu là 2.000.000.000đ và khoản tiền phí chuyển mục đích là 75.230.000đ, nếu ông H không chịu thanh toán thì phải chịu thêm khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của Bộ luật dân sự.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Liễu có đơn đề nghị Tòa án ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, Tòa án đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, ký hợp đồng với trung tâm thẩm định giá Đồng Nai đối với diện tích đất chuyển nhượng bà L đã tạm nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định giá với số tiền là 26.070.000đ. Xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ, Định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Xét yêu cầu khởi kiện của bà L là hoàn có căn cứ, nên số tiền này ông H phải chịu.

[5]. Về án phí: ông Trần Việt H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đai năm 2013; Điều 129, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Cù Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất 17.130, thửa 227 bà lô đất có diện tích 6.969 m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 20 giữa bà Cù Thị L với ông Trần Việt H. Bà Cù Thị L và ông Trần Việt H có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20 diện tích 6.959 m² cho ông Trần Việt H. Ông Trần Việt H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Cù Thị L số tiền chuyển nhượng là 2.075.230.000đ. (Hai tỉ không trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm ba mươi ngàn 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 tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự”

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Ông Trần Việt H có nghĩa vụ trả lại cho bà Cù Thị L số tiền lệ phí tố tụng là 26.070.000 đồng.

Về án phí: ông Trần Việt H phải nộp 74.256.000đ án phí DSST.

Về quyền kháng cáo: Nguyên, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02 bản);
- VKSND huyện Đam Rông (01 bản);
- Chi cục THADS H. Đam Rông (01bản).
- Các đương sự. (04 bản)
- Lưu HSVA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa