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

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 16 - 01 - 2020
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 CHƯ PĂH-TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hoàng Thị Bình;
2. Ông Trịnh Văn Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Nữ Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *huyện Chư Păh tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Trong ngày 16 tháng 01 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 3năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Qền sử dụng đất, theo Qết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2019/QĐXX-DS ngày 22 tháng 11 năm 2019 và Qết định hoãn phiên tòa số 10a/2019/QĐST-DS ngày 20/12/2019, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: ***Ông Nông Đình T,*** sinh năm 1970
Địa chỉ: Thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.(có mặt)
-Bị đơn*: Ông Vũ Thành Tr*, sinh năm 1965 và **Bà Phạm Thị Q**, sinh năm 1970; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 97 đường Tựu Liệt, ngõ 210 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, quận Thanh Trì, TP Hà Nội.
Hộ khẩu thường trú: Thôn Liên Bách, xã Nam Lợi, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Tạm trú tại: Thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/03/2018, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nông Đình T trình bày **:**

Cuối năm 2007, tôi có mua của ông Vũ Thành Tr một thửa đất có một số cây cà phê và cây tiêu trồng từ năm 1994, thửa đất có diện tích khoảng 7000m^2 nằm trong thửa đất số 32, tờ bản đồ số 45 tại thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh (hiện nay thửa đất vẫn đứng tên ông Tr), đất có tứ cận như sau:

- Phía tây giáp vườn ông H, bà M.
- Phía đông giáp vườn ông Đaih.
- Phía nam giáp vườn ông Vũ Thành Tr, ông B (cách mốc lộ giới đường đi xã Ia Nhin vào Ia Ly là 40,5 m.
- Phía bắc giáp hồ làng A, xã Ia Mơ Nông.

Hai bên thỏa thuận là 7000m^2 giá tiền là 27.000.000 đồng/ 1000m^2, tổng cộng là 189.000.000 đồng, tôi đã đưa trước ông Tr 10.000.000 đồng hẹn đến ngày 13/01/2008 hai bên ra công chứng, chứng thực ký hợp đồng thì tôi phải đưa thêm 159.000.000 đồng cho ông Tr, ông Tr có trách nhiệm làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên cho tôi, khi nào ông Tr giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã sang tên cho tôi thì tôi trả hết 20.000.000 đồng còn lại cho ông Tr. Đến ngày 13/01/2008 ông Tr nói do Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông Tr còn đang điều chỉnh gì đó chưa lấy về được nên lúc đó tôi chỉ trả thêm cho ông Tr 120.000.000 đồng và hai bên thống nhất thời gian cuối cùng là tháng 6 năm 2008, ông Tr giao Giấy chứng nhận thì tôi trả hết số tiền còn lại.

Trong ngày 13/01/2008, tôi và ông Tr đo đạc lại cụ thể thì diện tích 6.172,1m^2, thỏa thuận giá tiền 26.500.000đ/1000m^2, giá của thửa đất là 163.560.000đ, ông Tr có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho tôi, còn tôi có trách nhiệm trả trước cho ông Tr số tiền là 120 triệu đồng, số tiền còn lại là 43.560.000đ tôi sẽ trả hết cho ông Tr sau khi ông Tr giao Giấy chứng nhận Qền sử dụng đất cho tôi. Hai bên đã viết giấy sang nhượng, có người làm chứng là ông Đinh Xuân Ch, ông Nguyễn Văn C và ông Nông Văn Nh, nhưng từ đó đến nay ông Tr cứ giở hết trò này đến trò khác có lúc cho rằng diện tích đất thực tế nhiều hơn, có lúc đòi thêm tiền gây khó khăn đủ thứ mà không chịu làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên cho tôi. Mặc dù ngày 11/12/2014 tại buổi hòa giải ở xã Ia Mơ Nông tôi cũng đồng ý đề nghị ông Tr đo đạc lại, nếu diện tích đất nhiều hơn thì tôi sẽ trả thêm tiền, còn nếu diện tích đất ít hơn thì ông Tr phải trả lại bớt tiền cho tôi, nhưng ông Tr vẫn không chịu thực hiện. Từ khi mua đất của ông Tr đến nay, do không có Giấy chứng nhận Qền sử dụng đất nên tôi không vay được tiền từ ngân hàng để đầu tư vào vườn cây nên cây đã chết dần hết. Tháng 02 năm 2015 tôi trồng cây muồng, đầu năm 2016 tôi trồng cây tiêu. Việc ông Tr không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ cho tôi đã làm cho kinh tế gia đình tôi lâm vào hoàn cảnh khó khăn, vợ chồng thường xuyên xảy ra mâu thuẫn. Tôi cho rằng ông Tr là người có lỗi vì không thực hiện

sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho tôi. Theo thỏa thuận nếu bên nào sai thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, thực tế hơn 10 năm nay, do không có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp nên tôi không thế chấp để vay ngân hàng được, không có tiền đầu tư vào thửa đất để thu hoa lợi từ cây cà phê như những người khác, thiệt hại cho tôi rất nhiều nhưng tôi vẫn chấp nhận không yêu cầu ông Tr phải bồi thường thiệt hại cho tôi.

Nay tại phiên tòa, tôi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Tr. Tôi đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền còn nợ là 43.560.000 đồng, không yêu cầu ông Tr phải bồi thường thiệt hại như trong thỏa thuận.

Về việc đo đạc thẩm định thực tế: Tôi nhất trí với diện tích đất thực tế tôi đang sử dụng là 6.001,4 m^2, chứ không phải diện tích 6.172,1m^2 mà hai bên đã thỏa thuận trước đây. Vì khi hai bên thỏa thuận mua bán đất, tôi với ông Tr dùng thước dây đo và tính diện tích thủ công theo hình chữ nhật chứ không phải hình thang và có cạnh gấp khúc đúng thực tế như khi Tòa án thẩm định nên diện tích không chính xác.

Trong đó, ông Tr tính diện tích 6.172,1m^2, giữa tôi với ông Tr có thỏa thuận tạm thời để 01m sát hàng rào phía nhà ông Đaih xuống hồ vì ông Tr cho rằng còn 01 phần diện tích đất của ông Tr dưới lòng hồ nước, sau này khi nào làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sẽ có cán bộ địa chính đo lại cụ thể, nhưng sau này hồ nước có người khác sử dụng, đã đào mương thoát nước không xuống được nữa nên hai bên thống nhất không chừa đường đi, tôi yêu cầu ông Tr làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Tr cứ nghĩ rằng đất ông Tr dư ra nhưng thực tế nay đo lại bằng máy móc hiện đại, cụ thể thì chỉ có 6.001,4 m^2, chứ không phải diện tích 6.172,1m^2 như trước đây ông Tr đã đo. Tôi đồng ý với diện tích đất thực tế Tòa án đã đo đạc thẩm định và trả số tiền còn lại cho ông Tr theo Q định pháp luật.

Về án phí và các chi phí khác: Tôi yêu cầu ông Tr phải chịu toàn bộ về án phí, chi phí tố tụng, chi phí 2.000.000 đồng thẩm định tại chỗ .

Trong các biên bản hòa giải, các tài liệu có trong hồ sơ, bị đơn ông Vũ Thành Tr trình bày :

Ông Vũ Thành Tr và ông T có thỏa thuận sang nhượng thửa đất có diện tích 6.172,1m^2 nằm trong thửa đất số 32, tờ bản đồ số 45 tại thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh vào ngày 22/12/2007, sau đó hai bên tiếp tục thỏa thuận tại hợp đồng viết tay ngày 13/01/2008. Hai bên đã thỏa thuận sang nhượng thửa đất nói trên với giá là 163.560.000đ. Ông Vũ Thành Tr đã nhận trước của ông T 2 lần tiền với tổng số tiền là 120 triệu đồng (trong đó, lần 1 vào ngày 28/12/2007 nhận của ông T 20 triệu, ngày 13/01/2008 nhận của ông T số tiền là 100 triệu đồng). Lúc chuyển nhượng cho ông T thì thửa đất của ông Vũ Thành Tr đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, mang tên Vũ Thành Tr được UBND huyện Chư Păh cấp ngày 30/12/2003. Đất được cấp cho hộ gia đình ông Vũ Thành Tr. Ông Tr cung cấp cho Tòa án bản pho to Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đất nói trên.

Khi chuyển nhượng đất cho ông T thì bà Phạm Thị Q, vợ ông Tr có biết và đồng ý nhưng không ký vào giấy chuyển nhượng đất viết tay với ông T được vì lúc đó bà Q bị ốm nặng, suy thận ở bệnh viện Hà Nội. Ông Tr sang nhượng đất cho ông T để lấy tiền chữa bệnh cho bà Q.

Khi thực hiện chuyển nhượng đất cho ông T thì có người chứng kiến là ông Phạm Mã K, Vũ Văn T, Bùi Bá Tr, Ngô Văn C chứng kiến Giấy sang nhượng đề ngày 28/12/2007; khi viết giấy sang nhượng ngày 13/01/2008 thì có ông Ngô Văn C, ông Đinh Xuân Ch, ông Nông Văn Nh ký làm chứng.

Theo ông Tr, lỗi do không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo Q định của pháp luật là do ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông Tr không thể thực hiện làm thủ tục sang tên cho ông T theo Q định chung.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà hai bên đã ký ngày 13/01/2008, thì ông Tr chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 13/01/2008 với điều kiện ông T phải thanh toán số đất dư còn lại với giá tiền là 70 triệu đồng/sào (70.000.000 đồng/1000m^2) và trả lại hoa lợi mà ông T thu được từ phần đất dôi dư này từ năm 2008 đến nay cho ông Tr.

Bị đơn, bà Phạm Thị Q trình bày trong lời khai:

Tôi với ông Vũ Thành Tr là vợ chồng, vào thời điểm ngày 30/12/2003, UBND huyện Chư Păh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa đất số 32, tờ bản đồ số 45 tại thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh cho hộ gia đình ông Vũ Thành Tr, thì hộ gia đình tôi gồm 4 người, đây là tài sản chung của vợ chồng chúng tôi nhưng trong đó con tôi là Vũ Minh Đ, sinh ngày 09/4/1995 và Vũ Minh T, sinh năm 1999 còn nhỏ không có đóng góp công sức gì. Việc ông Tr bán phần đất cho ông Nông Đình T bao nhiêu tiền tôi không biết, vì khi đó tôi bị bệnh, số tiền ông Tr bán đất đó có dùng vào việc điều trị bệnh cho tôi. Nay tôi vẫn đồng quan điểm với ông Tr là đồng ý thực hiện sang nhượng đất cho ông T và ông T phải hoàn trả lại số tiền còn lại cho ông Tr.

Ý kiến, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh về quá trình giải Qết vụ án:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỐ TỤNG

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng Q định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xác định "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Qền sử dụng đất" và thẩm quyền thụ lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai, điểm a Khoản 1 Điều 35. Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự là đúng vì đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

-Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xác định nguyên đơn, bị đơn, đúng và đầy đủ

**** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:***

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QẾT VỤ ÁN

Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có thỏa thuận sang nhượng thửa đất có diện tích 6.172,1m^2 nằm trong thửa đất số 32, tờ bản đồ số 45 tại thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh ngày 13/01/2008. Hai bên đã thỏa thuận sang nhượng thửa đất nói trên với giá là 163.560.000đ. Ông Vũ Thành Tr đã nhận trước của ông T 2 lần tiền với tổng số tiền là 120 triệu đồng và đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2008 đến nay. Các bên đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" ngày 13/01/2008.

Thửa đất trên ông T đã sử dụng từ năm 2008 đến nay ổn định, không có ai tranh chấp, không phạm Q hoạch và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T đã phá bỏ cây cà phê, tiêu căn cỗi trước đây để trồng lại cây lâu năm khác là: 450 cây tiêu năm thứ 2 leo trên 450 cây trụ gỗ muồng đen trồng năm thứ 3; 480 cây gỗ muồng đen trồng năm thứ 3, chưa có dây tiêu leo, nhưng ông Tr, bà Q không ai phản đối hay có ý kiến gì là phù hợp với hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Qết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Lúc chuyển nhượng cho ông T thì thửa đất của ông Tr đã được UBND huyện Chư Păh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (ngày 30/12/2003), mang tên hộ gia đình ông Vũ Thành Tr. Căn cứ hồ sơ cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Chư Păh thì nguồn gốc thửa đất này do ông Tr sang nhượng. Thời điểm này trong hộ gia đình gồm có vợ chồng ông Tr và bà Q, khi chuyển nhượng đất cho ông T thì bà Q có biết và đồng ý nhưng không ký vào giấy chuyển nhượng đất viết tay với ông T được vì lúc đó bà Q bị ốm nặng. Ông Tr sang nhượng đất cho ông T để lấy tiền chữa bệnh cho bà Q. Thời điểm đó các con của ông Tr còn nhỏ không có công sức đóng góp gì vào thửa đất trên. Ông Tr và bà Q đều thống nhất tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" ngày 13/01/2008 cho ông T.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết ngày 13/01/2008 có hiệu lực pháp luật nhưng việc thoả thuận trong nội dung hợp đồng không được bị đơn thực hiện như đã thoả thuận. Việc ông ông Nông Đình T yêu cầu ông Vũ Thành Tr, bà Q tiếp tục thực hiện việc chia tách GCNQSDĐ đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông T và ông T có nghĩa vụ trả số tiền còn lại là 43.560.000 đồng cho ông Vũ Thành Tr, bà Q là có căn cứ.

Vì các lẽ trên, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 352, Điều 500 BLDS 2015; Điều 107 luật đất đai 2003; điểm b.3 mục 2.0 phần II của Nghị Qết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, đề nghị HĐXX Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận HĐ CNQSDĐ (**Giấy sang nhượng đất vườn cà phê và tiêu**) xác lập ngày 13/01/2008 giữa ông Nông Đình T với ông Vũ Thành Tr. Ông Nông Đình T có Qền liên hệ với cơ quan có thẩm Qền để đăng ký làm thủ tục cấp GCNQSDĐ với diện tích 6001,4m2 tách ra từ thửa đất số 32 (đã được chỉnh lý ngày 07/01/2009) tờ bản đồ 45 được UBND huyện Chư Păh cấp 30/12/2003.

Ông Nông Đình T có trách nhiệm phải thanh toán khoảng tiền còn lại cho ông Vũ Thành Tr và bà Phạm Thị Q là 43.560.000 đồng.

***Về án phí**: Áp dụng Điều 147 BLTTDS 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị Qết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc ông Tr, bà Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo Q định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về áp dụng pháp luật**: Nguyên đơn ông Nông Đình T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" đối với phần diện tích 6.172,1m^2 nằm trong thửa đất số 32, tờ bản đồ số 45 tại thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh do ông Vũ Thành Tr đại diện hộ đứng tên. HĐXX xác định quan hệ này là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", thửa đất tại địa bàn huyện Chư Păh, theo Q định tại các Điều 26, 35, 39 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đơn khởi

kiện của ông Nông Đình T được Tòa án nhân dân huyện Chư Păh thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

Xét thấy, giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nông Đình T và ông Vũ Thành Tr xác lập vào ngày 13/01/2008, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành. Giao dịch này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Đối với bị đơn ông Vũ Thành Tr và bà Phạm Thị Q, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có người đại diện, căn cứ quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] **Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" ngày 13/01/2008**:

Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa ông Tr với ông T có thỏa thuận sang nhượng thửa đất có diện tích 6.172,1m^2 nằm trong thửa đất số 32, tờ bản đồ số 45 tại thôn Ia Lôk, xã Ia Mơ Nông, huyện Chư Păh ngày 13/01/2008. Hai bên đã thỏa thuận sang nhượng thửa đất nói trên với giá là 163.560.000đ. Ông Vũ Thành Tr đã nhận trước của ông T 2 lần tiền với tổng số tiền là 120 triệu đồng và đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2008 đến nay. Các bên đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê-Tiêu" ngày 13/01/2008.

Thửa đất trên ông T đã sử dụng từ năm 2008 đến nay ổn định, không có ai tranh chấp, không phạm quy hoạch và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T đã phá bỏ cây cà phê, tiêu cằn cỗi trước đây để trồng lại cây lâu năm khác là: 450 cây tiêu năm thứ 2 leo trên 450 cây trụ gỗ muồng đen trồng năm thứ 3; 480 cây gỗ muồng đen trồng năm thứ 3, chưa có dây tiêu leo, nhưng ông Tr, bà Q không ai phản đối hay có ý kiến gì. Cho nên căn cứ hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, công nhận nội dung giao dịch hợp đồng chuyển nhượng Qền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông Tr, bà Q.

Thời điểm chuyển nhượng cho ông T thì thửa đất của ông Tr đã được UBND huyện Chư Păh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (ngày 30/12/2003), mang tên hộ gia đình ông Vũ Thành Tr. Căn cứ hồ sơ cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Chư Păh thì nguồn gốc thửa đất này do ông Tr sang nhượng. Thời điểm này trong hộ gia đình gồm có vợ chồng ông Tr và bà Q, khi chuyển nhượng đất cho ông T thì bà Q có biết và đồng ý nhưng không ký vào giấy chuyển nhượng

đất viết tay với ông T được vì lúc đó bà Q bị ốm nặng. Ông Tr sang nhượng đất cho ông T để lấy tiền chữa bệnh cho bà Q. Thời điểm đó các con của ông Tr còn nhỏ không có công sức đóng góp gì vào thửa đất trên. Ông Tr và bà Q đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Qền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" ngày 13/01/2008 cho ông T.

Tuy nhiên, theo kết quả thẩm định thì phần đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng qua đo đạc thực tế có diện tích: 6.001,4 m^2. (có sơ đồ kèm theo)

Có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Đaih, chiều dài cạnh: 56,55 m;

+Phía Tây giáp đất ông Hn, bà M, chiều dài cạnh: 89,24 m.

+ Phía Nam giáp đất ông Vũ Thành Tr, chiều dài cạnh: 68,95m; Giáp đất ông Bật và đất bà Nguyễn Thị Yến V, chiều dài cạnh: 15,60 m;

+ Phía Bắc giáp đất Hồ làng A (hiện ông Vũ Văn Tr đang thuê sử dụng), chiều dài cạnh1: 56,71 m; chiều dài cạnh 2: 27,52 m;

Ông T cũng đồng ý với diện tích thực tế khi đo đạc thẩm định vì trước đây hai bên đo thủ công bằng thước dây và tính diện tích theo hình chữ nhật là không chính xác. Cho nên chỉ công nhận hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông Tr, bà Q đối với diện tích: 6.001,4 m^2, chứ không phải diện tích 6.172,1m^2 mà hai bên đã thỏa thuận.

Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" ngày 13/01/2008 giữa ông T với ông Tr là hợp pháp.

[3] Xét việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại.

Mặc dù các bên đều thống nhất thực hiện hợp đồng, Tòa án cũng đã ra quyết định buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng các bên không thực hiện vì không thống nhất với nhau về thanh toán số tiền còn lại. Ông T yêu cầu chỉ thanh toán số tiền còn lại là 43.560.000 đồng và cho rằng ông Tr là người có lỗi không chịu thực hiện làm thủ tục sang tên. Ông Tr yêu cầu phải thanh toán số tiền còn lại theo giá thị trường hiện tại đối với phần diện tích đất mà ông T chưa thanh toán và cho rằng do ông T không chịu ký hợp đồng sang nhượng.

Xét thấy hai bên thỏa thuận theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" ngày 13/01/2008, là: *"Bên sang nhượng chịu trách nhiệm làm giấy tờ, sang tên đổi chủ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất cho ông T. Số tiền còn lại bên mua sẽ hoàn tất lúc giao giấy chứng nhận. Bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm và bồi thượng thiệt hại cho bên kia"*. Trong biên bản hòa giải ngày 11/12/2014 tại UBND xã Ia Mơ Nông, ông T yêu cầu ông Tr thực hiện theo thỏa thuận ngày 13/01/2008 và đo đạc tách thửa phần diện tích đã mua, nếu dư ra thì ông T trả tiền thêm, nếu thiếu thì trừ bớt tiền lại nhưng ông Tr cũng không chịu thực hiện. Như vậy việc ông Tr cho rằng lỗi do ông T không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên cho ông T là không đúng. Hơn nữa, ông T đã vay mượn để mua

thửa đất là tài sản rất lớn đối với gia đình ông T, mong muốn có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp để dùng làm tài sản bảo đảm vay vốn ngân hàng đầu tư vào thửa đất thu hoa lợi nên không có lý do gì ông T lại không chịu ký hợp đồng để làm thủ tục tách thửa đất cho mình. Cho nên lỗi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp là của ông Tr. Hợp đồng được công nhận hợp pháp toàn bộ chứ không bị vô hiệu phần nào. Vì vậy, ông Tr yêu cầu ông T phải thanh toán số tiền còn lại theo giá thị trường hiện tại đối với phần diện tích đất mà ông T chưa thanh toán là không chấp nhận mà chấp nhận theo sự tự nguyện của ông T đồng ý trả lại số tiền còn lại là 43.560.000 đồng cho ông Tr và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[4] Đối với yêu cầu của ông Tr buộc ông T phải trả lại hoa lợi mà ông T thu được từ phần đất dôi dư này từ năm 2008 đến nay nhưng ông Tr không có cơ sở chứng minh, không có yêu cầu phản tố, nên yêu cầu này của ông Tr không được chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu" ngày 13/01/2008 giữa ông T với ông Tr là hợp pháp. Ông T phải trả cho ông Tr số tiền còn lại là 43.560.000 đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức không có giá ngạch là 300.000 đồng .

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền có nghĩa vụ trả cho ông Tr là 2.178.000 đồng (43.560.000 đ x 5%).

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định là 2.000.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng chi phí. Do các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về chi phí tố tụng và yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận. Căn cứ theo Điều 157, Điều 158 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, buộc bên bị đơn ông Tr phải chịu tất cả chi phí xem xét thẩm định là 2.000.000 đồng. Ông Tr phải trả lại cho ông T 2.000.000 đ

[7] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại viện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều các 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, **Điều 157, Điều 158, Điều 165,** Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 129, Điều 352, Điều 357, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; **; điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;**

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Đình T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2008 (theo **"Giấy sang nhượng đất vườn Cà phê- Tiêu")** ký kết giữa ông Nông Đình T và ông Vũ Thành Tr là hợp pháp.

2.2. Ông Nông Đình T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 6.001,4m^2, nằm trong tổng diện tích đất 9.973m^2, thuộc thửa đất số 32 (chỉnh lý hợp thửa ngày 07/01/2009), tờ bản đồ số 45; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01281 QSDĐ/479/QĐ-UB (H) 2003; cấp ngày 30/12/2003 cho hộ ông Vũ Thành Tr;

Có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Đaih, chiều dài cạnh: 56,55 m;

+Phía Tây giáp đất ông H, bà M, chiều dài cạnh: 89,24 m.

+ Phía Nam giáp đất ông Vũ Thành Tr, chiều dài cạnh: 68,95m; Giáp đất ông Bật và đất bà Nguyễn Thị Yến V, chiều dài cạnh: 15,60 m;

+ Phía Bắc giáp đất Hồ làng A (hiện ông Vũ Văn Tr đang thuê sử dụng), chiều dài cạnh1: 56,71 m; chiều dài cạnh 2: 27,52 m;

(Có bản sơ đồ trích đo chi tiết kèm theo)

2. Buộc ông Nông Đình T phải trả cho ông Vũ Thành Tr và bà Phạm Thị Q số tiền 43.560.000 đồng *(bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng).*

3. Buộc ông Vũ Thành Tr và bà Phạm Thị Q phải chịu chi phí thẩm định tài sản là 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*), để trả lại cho ông Nông Đình T **.**

Kể từ ngày các bên có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo Q định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành.

Căn cứ các Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Ông Vũ Thành Tr và bà Phạm Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng).*

Ông Nông Đình T phải chịu án phí 2.178.000 đồng (*hai triệu một trăm bảy tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T đã nộp tạm ứng phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số 0002478 ngày 05/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh. Ông T còn phải nộp thêm số tiền 1.878.000đ (*một triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn đồng*)

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay (16/01/2020), nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo lên tòa án tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo lên tòa án tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận **:**
-TAND tỉnh Gia Lai;
-VKS huyện Chư Păh;
-Chi cụcTHADS huyện Chư Păh;
-Đương sự;
-Lưu HS, VP.

Nguyễn Văn Bảo