

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 61/2020/DS-ST

Ngày: 8-10-2020.

V/v: “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Cẩm Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phát Triển.

2. Bà Quang Kim Cúc.

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Thái Văn An - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Bà Phan Bích Liễu - Kiểm sát viên.

Ngày 8 tháng 10 năm 2020, tại Hội trường Toà án nhân dân huyện Lai Vung mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2017/TLST-ST, ngày 28/7/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2020/QĐXXST-DS ngày 6/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 632/2020/QĐHPT-ST ngày 29/7/2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm số 183/TB-TA, ngày 25/8/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 183A/QĐTNPTST-DS, ngày 01/9/2020 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 183/TB-TA, ngày 28/9/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đỗ Bảo H – sinh năm 1979; Địa chỉ: Số nhà 237C/1, ấp A, xã B, huyện V1, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Bị đơn: Lâm Thanh T, sinh năm: 1956, địa chỉ: Số nhà 158/17A, khóm K, Phường 2, TP S, tỉnh Đồng Tháp (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thanh T:

1. Hứa Thị Ngọc T1, sinh năm 1982, địa chỉ : 146, đường 32, phường C, quận B, TP Hồ Chí Minh (có đơn vắng mặt).

2. Hứa Thị Như L, sinh năm 1985, địa chỉ: 36B, đường N, Tổ 40, Khu 5, phường P1, TP D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3. Hứa Lâm V, sinh năm 1996, địa chỉ : 138/17, khóm K, Phường 2, TP S, tỉnh Đồng Tháp (có đơn vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lê Thị P - Sn: 1943 (có đơn xin vắng mặt); Võ Thị Tuyết L1 – sinh năm 1978, cùng địa chỉ : Số nhà 139/5, ấp A, xã B, huyện V1, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, các biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn Đỗ Bảo H trình bày như sau:

Vào ngày 01/02/2016, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 47 tờ bản đồ 113, diện tích 40m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp A, xã B, huyện V1, tỉnh Đồng Tháp của bà Lâm Thanh T với giá 160.000.000đ. Anh trả cho bà T 50.000.000đ, còn lại 110.000.000đ khi nào bà T tách quyền sử dụng đất cho anh, anh sẽ trả đủ. Ngày 03/02/2016 anh và bà T đến Ủy ban nhân xã B lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh vào ngày 24/02/2016 nhưng đến nay anh chưa trả cho bà T 110.000.000đ, nguyên nhân là do bà T chưa giao đất cho anh sử dụng vì trên phần đất này có căn nhà khung gỗ tạp, mái tol sóng vuông, không vách, nền lát gạch tàu, diện tích 40m² của bà Lê Thị P và chị Võ Thị Tuyết L1. Nay anh yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thanh T là chị Hứa Thị Ngọc T1, chị Hứa Thị Như L và anh Hứa Lâm V, chị L1, bà P phải có trách nhiệm di dời nhà, tài sản trên phần đất thuộc thửa 47 tờ bản đồ 113 để giao đất cho anh sử dụng, anh tự nguyện trả 110.000.000đ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thanh T là chị Hứa Thị Ngọc T1, chị Hứa Thị Như L và anh Hứa Lâm V.

Anh H thống nhất theo sơ đồ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngày 27/9/2016, biên bản khảo sát về việc xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung ngày 11/9/2019.

Phát biểu của Viện kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn xử lý đơn, gửi các văn bản tố tụng cho các đương sự, Viện kiểm sát và vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử cần rút kinh nghiệm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của của anh Đỗ Bảo H: buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của của bà T là chị T1, anh V, chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị T1, anh V, chị L, chị L1 và bà P giao thửa đất số 47 tờ bản đồ số 113 cho anh H; chị L1 và bà P có trách nhiệm di dời nhà cửa, tài sản có trên phần đất thuộc thửa số 47 tờ bản đồ số 113 để trả lại phần đất cho anh H sử dụng.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh H về việc trả 110.000.000đ cho chị T1, anh V, chị L.

Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Võ Thị Tuyết L1 và bà Lê Thị P, buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T là chị T1, anh V, chị L trả cho chị L1, bà P 40.000.000đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Lâm Thanh T về việc yêu cầu chị L1, bà P có trách nhiệm di dời nhà cửa, tài sản có trên phần đất thuộc thửa số 47.

Án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 157, 165 BLTTDS 2015 tuyên mức án phí; chi phí xem xét thẩm định, định giá theo đúng quy định pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, chị L1, bà P tháo dỡ di dời nhà, tài sản có trên thửa đất 47, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại xã B, huyện Lai Vung để giao đất cho anh và anh tự nguyện trả 110.000.000đ cho bà T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T là anh V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị L1 và bà P có nhận Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo mở lại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, đối với chị T1, chị L có đơn xin vắng mặt và tại phiên tòa anh H đồng ý xét xử vắng mặt các đương sự này nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Xét anh H yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T là chị T1, chị L, anh V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2016 đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ 113, diện tích 40m² tọa lạc ấp A, xã B, huyện V1 với giá 160.000.000đ, anh H trả 50.000.000đ, còn lại 110.000.000đ anh tự nguyện trả cho chị T1, chị L, anh V là có cơ sở, bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà T là có thật, được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực vào ngày 3/02/2016, đến ngày 24/02/2016, Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp đổi sang tên anh H nhưng đến nay bà T chưa giao đất cho anh sử dụng và anh cũng chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà T với số tiền 110.000.000đ. Lúc bà T còn sống thừa nhận lời trình bày của anh H là đúng, anh H còn nợ bà 110.000.000đ nhưng bà không có yêu cầu anh H trả nợ mà sẽ tự thỏa thuận với nhau, lý do bà không giao đất cho anh H là do chị L1 và bà P không tháo dỡ nhà

giao đất cho bà và bà có làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị L1 và bà P di dời nhà trả đất để bà giao lại cho anh H sử dụng. Tuy nhiên đến ngày 19/01/2018 chết, các con của bà T là chị T1, chị L, anh V là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày tại các Bản tự khai thống nhất anh H còn nợ tiền đất bà T 110.000.000đ nên anh H phải có trách nhiệm trả. Tại phiên tòa, anh H tự nguyện trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T là chị T1, chị L, anh V 110.000.000đ là phù hợp nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện này.

Ngoài ra anh H còn yêu cầu chị T1, chị L, anh V, chị L1, bà P phải có trách nhiệm di dời nhà, tài sản có trên thửa đất 47 tờ bản đồ 113 để giao đất cho anh sử dụng là có cơ sở, vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và bà T được pháp luật công nhận, tại các bản tự khai của chị L, chị T1, anh V cũng đồng ý giao lại phần đất này cho anh H và chị L1 tự nguyện tháo dỡ di dời nhà và tài sản có trên đất để giao lại cho anh H mà không yêu cầu anh H bồi thường chi phí di dời nhà nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

Xét chị L1 yêu cầu chị L, chị T1, anh V có trách nhiệm liên đới trả 60.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L1 với bà T là có cơ sở, tuy nhiên xét yêu cầu này chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại vì vào ngày 4/4/2013, chị L1 và bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13, tờ bản đồ 614/6a (nay là thửa 47, tờ bản đồ 113), được pháp luật thừa nhận, với giá 60.000.000đ nhưng bà T thừa nhận giá 100.000.000đ, bà đã trả cho chị L1 60.000.000đ bằng cách trừ số nợ chị L1 nợ bà theo biên nhận: “Tôi tên Lâm Thanh T sinh năm 1956, ngụ tại 158/17A, khóm Hòa Khánh, phường 2, Thị xã Sa Đéc, Đồng Tháp có đưa cháu Võ Thị Tuyết L1 15 chỉ vàng 24K (một cây rưỡi) tương đương 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Mỗi tháng đóng lãi một triệu rưỡi và đưa bằng khoán nhà và đất cho dì Thanh T cất giữ. Sau khi Tuyết L1 nhận đủ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) sẽ qua bộ sang tên cho dì Thanh T trọn quyền sử dụng và số vàng trên không đóng lãi nữa”. Như vậy đối chiếu với lời trình bày của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị L1 và bà P về việc bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị L1 và bà P với giá 100.000.000đ là có căn cứ. Bà T cho rằng đã trả đủ tiền cho chị L1 nên chị L1 đồng ý lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà, còn chị L1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ghi giá 60.000.000đ nhưng thực tế là 120.000.000đ, bà T đã trả 60.000.000đ, còn lại 60.000.000đ đến nay chưa trả nên chị không giao đất. Xét lời trình bày của chị L1 không có cơ sở vì chị không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà T giá 120.000.000đ, nhưng lúc còn sống bà T thừa nhận hợp đồng này giá thực tế 100.000.000đ là phù hợp. Chị L1 và bà T đều thừa nhận bà T đã trả 60.000.000đ là có cơ sở, còn 40.000.000đ bà T đã trả cho chị L1 nhưng bà T không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đã trả số tiền trên cho chị L1 nên Hội đồng xét xử buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T là chị T1, chị L, anh V có trách nhiệm liên đới trả cho chị L1 số tiền 40.000.000đ là phù hợp. Ngoài ra tại đơn phản tố ngày 19/12/2019 chị L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà T nhưng đến ngày 12/8/2020 và tại phiên tòa ngày 01/9/2020, chị L1 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với bà T yêu cầu chị L1, bà P di dời nhà giao đất lại cho anh H nhưng hiện nay bà T đã chết và các con bà không yêu cầu, hơn nữa hiện nay chị L1, bà P tự nguyện giao đất cho anh H nên Hội đồng xét xử không xem xét và đình chỉ yêu cầu này.

[3] Về án phí, lệ phí, chi phí thẩm định: Anh H tự nguyện trả cho chị T1, chị L và anh V số tiền 110.000.000đ nên không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự (do chị T1, chị L và anh V không yêu cầu nhưng để thi hành được bản án nên anh H tự nguyện thực hiện nghĩa vụ nên không phải chịu án phí); Anh H tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá và các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH10 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 12 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 212, 213, điểm g khoản 1 điều 217, 227, 228, 235, 244, 246, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH10 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí.

Tuyên xử:

Công nhận sự tự nguyện của anh Đỗ Bảo H là anh Đỗ Bảo H tự nguyện có nghĩa vụ trả 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thanh T là chị Hứa Thị Ngọc T1, chị Hứa Thị Như L, và anh Hứa Lâm V.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thanh T là chị Hứa Thị Ngọc T1, chị Hứa Thị Như L, và anh Hứa Lâm V, chị Võ Thị Tuyết L1 và bà Lê Thị P phải tháo dỡ di dời căn nhà, tài sản và vật kiến trúc có trên thửa đất 47 tờ bản đồ 113, diện tích 40m² tọa lạc ấp A, xã B, huyện V1, tỉnh Đồng Tháp để giao đất cho anh Đỗ Bảo H.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thanh T là chị Hứa Thị Ngọc T1, chị Hứa Thị Như L, và anh Hứa Lâm V có trách nhiệm liên đới trả cho chị Võ Thị Tuyết L1 và bà Lê Thị P 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu của bà Lâm Thanh T về yêu cầu chị Võ Thị Tuyết L1 và bà Lê Thị P giao đất lại cho bà Lâm Thanh T.

Kèm theo sơ đồ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngày 27/9/2016, biên bản khảo sát về việc xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung ngày 11/9/2019.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, đến khi thi hành án xong.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Anh Đỗ Bảo H tự nguyện chịu 1.528.000đ (một triệu năm trăm hai mươi tám ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá (đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ Bảo H tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 15289, ngày 28/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Hoàn trả cho anh Đỗ Bảo H 2.750.000đ (hai triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005291, ngày 01/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thanh T là chị Hứa Thị Ngọc T1, chị Hứa Thị Như L, và anh Hứa Lâm V phải liên đới chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do bà Lâm Thanh T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 15384, ngày 7/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Chị Hứa Thị Ngọc T1, chị Hứa Thị Như L, và anh Hứa Lâm V còn phải liên đới nộp 1.700.000đ (một triệu bảy trăm ngàn đồng).

Chị Võ Thị Tuyết L1 và bà Lê Thị P phải liên đới chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001939, ngày 19/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Chị Võ Thị Tuyết L1 và bà Lê Thị P được nhận lại 500.000đ (năm trăm ngàn đồng).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (8/10/2020). Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, 7b 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 Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh, h. Lai Vung;
- CCTHADS huyện Lai Vung;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, AV.

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

Ngô Thị Cẩm Hồng