

TÒA ÁN NHÂN DÂN
huyện D
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 29/2023/DS-ST
Ngày: 27-4-2023
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 D , TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông K' My Na

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chung;
2. Ông Đào Duy Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Giáp Thị Thu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân huyện D ,
tỉnh Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D , tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên
tòa:*** Bà My La- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D , tỉnh Lâm Đồng
xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 263/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm
2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 của
Tòa án nhân dân huyện D giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần Văn K , sinh năm 1975

Bà Trần Thị Ph

Địa chỉ: Số 82 thôn L , xã T , huyện D , tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tuấn H , sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 01 Nguyễn H , thị trấn D , huyện D , tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền
ngày 26-4-2023).

+ Bị đơn: Vợ chồng ông Bùi Văn Th , sinh năm 1953.

Bà Phan Thị H , sinh năm 1957.

Địa chỉ: thôn L , xã T , huyện D , tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông K , bà Ph và ông H đại diện theo ủy quyền có mặt. Bị đơn vợ
chồng ông Th , bà H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và lời trình bày tại phiên tòa ông H đại diện theo

ủy quyền nguyên đơn trình bày: Ngày 19-01-2014 vợ chồng ông K , bà Ph có nhận sang nhượng diện tích đất của vợ chồng ông Th , bà H 1000m² thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 xã Tân Ngh , trong đó có 100m² đất ở nông thôn, khi sang nhượng đất chưa có sổ đỏ, giá thỏa thuận 110.000.000đ. Vợ chồng ông K , bà Ph đã trả trước cho vợ chồng ông Th , bà H 105.000.000đ, còn lại 5000.000đ khi nào làm xong thủ tục sẽ thanh toán nốt. Vợ chồng ông Th , bà H đã giao đất cho vợ chồng ông K , bà Ph canh tác quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nay vợ chồng ông K , bà Ph yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký kết ngày 19-01-2014. Vợ chồng ông Th , bà H có trách nhiệm cùng phối hợp làm thủ tục theo quy định. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế diện tích là 1.128,6m². Trị giá tài sản hai bên thỏa thuận 600.000.000đ.

+ Bị đơn vợ chồng ông Th , bà H đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt tuy nhiên tại bản tự khai ngày 18-01-2021, biên bản ghi lời khai ngày 20-3-2023 và đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt ông Th , bà H trình bày: Ngày 19-01-2014 vợ chồng ông, bà có sang nhượng cho vợ chồng ông K , bà Ph diện tích đất khoảng 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 xã Tân Ngh , trong đó có 100m² đất ở, với giá thỏa thuận 110.000.000đ. Vợ chồng ông Kiên đã trả cho vợ chồng ông, bà số tiền 105.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm xong thủ tục vợ chồng ông K , bà Ph sẽ thanh toán nốt. Vợ chồng ông, bà đã giao đất vợ chồng, ông Kiên canh tác từ đó đến nay. Nay vợ chồng ông K , bà Ph yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký kết thì ông, bà đồng ý. Thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc 18-5-2021. Hai bên thống nhất trị giá tài sản 600.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D , tỉnh Lâm Đồng có quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông K , bà Ph công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết. Vợ chồng ông K , bà Ph có trách nhiệm thanh toán trả 5.000.000đ số tiền còn lại cho vợ chồng ông Th , bà H .

Về án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn Th , Bà Phan Thị H vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K , bà Ph , Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ “ Giấy sang nhượng đất” do vợ chồng ông K , bà Ph và ông H đại diện theo ủy quyền giao nộp thì thể hiện, ngày 19-01-2014 vợ chồng ông Th , bà H có sang nhượng cho vợ chồng ông K , bà Ph diện tích đất 1.128,6m² thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 xã Tân Ngh , trong đó có 100m² đất ở nông thôn, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 434624 ngày 20-12-2018

đứng tên ông Bùi Văn Th , Bà Phan Thị H . Giá thỏa thuận 110.000.000đ, vợ chồng ông K , bà Ph đã thanh toán 105.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm xong thủ tục sẽ thanh toán nốt. Vợ chồng ông Bùi Văn Th , Bà Phan Thị H cũng thừa nhận có sang nhượng diện tích trên cho vợ chồng ông K , bà Ph và đã giao đất cho vợ chồng ông K , bà Ph canh tác quản lý từ đó đến nay. Vợ chồng ông K , bà Ph đã giao tiền 105.000.000đ cho vợ chồng ông Th , bà H . Nay vợ chồng ông K , bà Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết ngày 19 -01- 2014 thì ông Th , bà H đồng ý. Hội đồng xét xử, xét thấy tuy giao dịch dân sự trên vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ tài chính hơn 2/3 số tiền giao dịch nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết ngày 19 -01- 2014 theo giấy sang nhượng đất ghi ngày 19-01-2014. (Có họa đồ, đo vẽ kèm theo).

[4] Đối với số tiền 5.000.000đ còn lại, vợ chồng ông K , bà Ph đồng ý trả cho vợ chồng ông Th , bà H .

[5] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông K , bà Ph tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng đã thanh quyết toán chi phí hợp lý nên không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án vợ chồng ông Th , bà H phải chịu án phí dân sự sơ theo quy định nhưng vợ chồng ông Th , bà H đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định. Vợ chồng ông Kiên, bà bà Phương phải chịu án phí trên số tiền 5.000.000đ trả cho vợ chồng ông Th , bà H theo quy định.

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 146, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 169 Luật đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn K , bà Trần Thị Phương về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết ngày 19 -01- 2014 theo giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 19-1-2014. (*Có họa đồ, đo vẽ thửa đất kèm theo*). Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định.

2. Vợ chồng ông Trần Văn K , Bà Trần Thị Ph có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Bùi Văn Th , Bà Phan Thị H số tiền 5.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ của số tiền còn phải thi hành án thì phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Vợ chồng ông Bùi Văn Th , Bà Phan Thị H được miễn án phí theo quy định.

Vợ chồng ông K , bà Ph phải phải chịu 300.000đ án phí DSST được trừ vào số tiền 10.000.000đ tạm ứng đã phí đã nộp theo biên lai thu số 0001852 ngày 15-12-2020. Hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Văn K , bà Trần Thị phượng 9.700.000đ số tiền còn thừa.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (2);
- VKSND huyện D ;
- Chi cục THADS huyện D ;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án; Ấn văn.

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

K' My Na

