

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

Bản án: 51/2022/DS- ST

Ngày: 30-9-2022.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với
đất*”.

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Phong** – Thẩm phán.

- Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà **Nguyễn Thị Tài**.

- Ông **Phạm Đức Minh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thị Thúy Thành** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hà** – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông Th vụ án dân sự thụ lý số 69/2021/TLST- DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Tổng S**, sinh năm 1962 và bà **Trần Thị Mai Ph**, sinh năm 1961; địa chỉ: Số nhà 34, đường Tô Hiệu, tổ 15, phường Lộc S, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Trần Như Th**, sinh năm 1974; địa chỉ: 43, Nguyễn Văn Cừ, Lộc S, Bảo Lộc, Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông **Hà Văn Th**, sinh năm 1937; Số nhà 170C, đường Nguyễn Văn Cừ, tổ 16, phường Lộc S, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Vòng Ngọc Th**, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà 155/4, đường Đội Cấn, phường Lộc S, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Bà **Đào Thị Ch**; địa chỉ 127/17, Hưng Đạo Vương, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Ph bà Thục có mặt, ông Th, ông Th, bà Châu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2021 và những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Vào ngày 17/9/1999 vợ chồng ông Tổng S bà Trần Thị Mai Ph nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Th 2.500 m² đất thuộc một phần thửa 167, tờ bản đồ 32, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với giá nhận chuyển nhượng là 7.000.000 đồng/1.000 m². Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Th, phía tây giáp đất anh Hoàng, phía nam giáp đất anh Lễ, phía bắc giáp đất ông

Tốt. Sau khi chuyển nhượng ông Th đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông S bà Ph canh tác và sử dụng ổn định, cũng như đã giao giấy CN QSD đất cho vợ chồng ông S bà Ph.

Đến ngày 18/9/1999 vợ chồng ông S bà Ph chuyển nhượng lại một phần diện tích đất trên cho ông Vòng Ngọc Th với diện tích khoảng 900 m2 thuộc một phần thửa đất 167, tờ bản đồ 32, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên đến ngày 02/6/2021 ông Th đã tặng cho lại vợ chồng ông S bà Ph toàn bộ diện tích đất trên nên hiện nay vợ chồng ông S bà Ph sử dụng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Th

Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 34, 35- tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Thửa và tờ bản đồ mới), tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Th là 2.623 m2, tuy nhiên có một phần diện tích 20m2 thuộc về phần đất ông Quang theo bản đồ địa chính, đối với 20 m2 này vợ chồng ông S bà Ph không yêu cầu nhận, phần đất giáp đường bê tông vợ chồng ông S bà Ph yêu cầu theo hồ sơ địa chính, không yêu cầu nhận 28,4 m2, phần đất giáp đường đất vợ chồng ông S bà Ph yêu cầu theo thực tế sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ năm 1999 đến nay, vợ chồng ông S bà Ph đã nhiều lần yêu cầu ông Hà Văn Th làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng ông S bà Ph nhưng ông Th không thực hiện.

Do vậy, vợ chồng ông S bà Ph làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Hà Văn Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy viết tay ngày 17/9/1999, đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất thuộc thửa 34, 35- tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông S bà Ph.

Về kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng và chứng thư thẩm định giá ngày 23/11/2021 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam- Chi nhánh Hồ Chí Minh vợ chồng ông S bà Ph hoàn toàn thống nhất.

Ông Th trình bày: Vào ngày 18/9/1999 vợ chồng ông S bà Ph chuyển nhượng lại cho ông diện tích đất khoảng 900m2 thuộc một phần thửa 167, tờ bản đồ 32, thôn 15, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, mặc dù nhận chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông S bà Ph vẫn canh tác và quản lý dùm cho ông. Do đất không làm thủ tục sang tên theo quy định được nên ngày 02/6/2021 ông Th đã tặng cho lại vợ chồng ông S bà Ph toàn bộ diện tích đất trên nay thuộc thửa 35, tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, theo kết quả đo đạc diện tích là 998,9 m2. Do vậy, ông Th không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này.

Ông Th bà Châu đã được Tòa án mời làm việc nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Ngày 29/8/2022 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông S bà Ph có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải

Tại phiên tòa nguyên đơn, thay đổi một phần lời trình bày của mình đối với thửa 35 tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng vào 18/9/1999 vợ chồng ông S bà Ph chuyển nhượng cho ông Vòng Ngọc Th sau đó do không làm thủ tục sang tên được nên giữa ông Th với vợ chồng ông S bà Ph đã tự hủy hợp đồng chuyển nhượng với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng

vô hiệu, về phần yêu cầu khởi kiện ông S bà Ph không yêu cầu nhận phần diện tích đất thực tế sử dụng bị thiếu so với hồ sơ địa chính giáp đất ông Quang, do vậy ông S bà Ph đề nghị Tòa án công nhận cho vợ chồng ông S bà Ph tổng diện tích đất là 2.574.6 m², trong đó thửa 34 tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là 1.600,9 m² và 35 tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là 973,7 m².

Ngày 29/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm nhận được đơn trình bày của ông Vòng Ngọc Th, ông Th trình bày: Vào ngày 18/9/1999 vợ chồng ông S bà Ph chuyển nhượng cho ông Vòng Ngọc Th diện tích đất khoảng 900m² thuộc một phần thửa đất 167, tờ bản đồ 32, thôn 15, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, nhưng sau đó do không làm thủ tục sang tên được nên giữa ông với vợ chồng ông S bà Ph đã hủy việc chuyển nhượng đất và đã trả cho nhau những gì đã nhận do không hiểu biết pháp luật nên ông viết giấy tặng cho, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Tổng S** và bà **Trần Thị Mai Ph** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ” với ông **Hà Văn Th**.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tổng S với ông Hà Văn Th theo giấy viết tay với tiêu đề giấy sang nhượng hoa màu và đất được lập ngày 17/9/1999.

Công nhận 2.574.6 m² đất và tài sản trên đất (Cây cà phê), trong đó 1.600,9 m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ 18 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng và 973,7 m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ 18 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cho ông Tổng S và bà Trần Thị Mai Ph.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông S, bà Ph làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Hà Văn Th đối với một phần thửa 167, tờ bản đồ 32, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Thửa và tờ bản đồ cũ) thửa 34, 35 tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Thửa và tờ bản đồ mới) theo giấy viết tay ngày 17/9/1999 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông Hà Văn Th và bà Đào Thị Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Ông Vòng Ngọc Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo giấy sang nhượng hoa màu và đất do nguyên đơn cung cấp thể hiện ngày 17/9/1999 ông Hà Văn Th chuyển nhượng cho ông Tống S diện tích đất trồng cà phê là 2.500 m², hai bên đã nhận đủ tiền đất có tứ cận, Đông giáp đất ông Th, tây giáp đất ông Hoàng, Nam giáp đất anh Lễ, bắc giáp đất ông Tốt. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện nay đất có tứ cận hai phía giáp đường tự mở hai phía còn lại giáp đất ông Quang, qua xem xét yêu cầu của khởi kiện của ông S bà Ph thấy rằng mặc dù giữa ông S với ông Th chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay nhưng các bên chuyển nhượng từ năm 1999 bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác ổn định từ năm 1999 cho đến nay, hiện nay ranh giới cụ thể rõ ràng, diện tích chuyển nhượng theo giấy viết tay là 2.500 m², qua xác minh thuộc một phần thửa 167, tờ bản đồ 32, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Thửa và tờ bản đồ cũ), sau đó thửa 167 tách thành 02 thửa là 498 và 499 thửa 499 chuyển nhượng cho ông Quang bà Bích, còn thửa 498 diện tích 2.626 m² nay thuộc thửa 34, 35 tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Thửa và tờ bản đồ mới), theo bản đồ đặc hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng hiện trạng sử dụng đất là 2.623 m², trong đó phần diện tích thực tế sử dụng có 20m² thuộc thửa 42 và 28,4 m² thuộc phần đường tự mở, phần diện tích đất thực tế sử dụng bị thiếu so với bản đồ địa chính giáp đường đất và giáp thửa 33 ông S và bà Ph không yêu cầu giải quyết do vậy căn cứ vào các Điều 131; Điều 706; Điều 707; Điều 709; Điều 710; Điều 711; Điều 712; Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995, các Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 500; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tống S và bà Trần Thị Mai Ph về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Hà Văn Th. Công nhận 2.574.6 m² đất và tài sản trên đất (Cây cà phê), trong đó 1.600,9 m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ 18 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng và 973,7 m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ 18 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cho ông Tống S và bà Trần Thị Mai Ph.

[4] Thửa 35 tờ bản đồ 18, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Thửa và tờ bản đồ mới) vào ngày 18/9/1999 vợ chồng ông S bà Ph chuyển nhượng cho ông Vòng Ngọc Th nhưng sau đó do không làm thủ tục sang tên được nên hai bên đã tự hủy hợp đồng chuyển nhượng và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 36.289.000 đồng, trong đó chi phí thẩm định giá 30.000.000 đồng, chi phí đo vẽ 5.389.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 900.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông S bà Ph được chấp nhận nên ông Th phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý chịu toàn

bộ chi phí tố tụng, do vậy cần buộc ông S bà Ph phải nộp 36.289.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Th vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của ông S bà Ph được Tòa án chấp nhận nên ông S bà Ph không phải chịu án phí DSST. Ông Hà Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí DSST, nhưng do ông Th là người cao tuổi (Trên 60 tuổi) nên cần miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Th.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 207; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131; Điều 706; Điều 707; Điều 709; Điều 710; Điều 711; Điều 712; Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995, các Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 500; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Tổng S** và bà **Trần Thị Mai Ph** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ” với ông **Hà Văn Th**.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **Tổng S** với ông **Hà Văn Th** theo giấy viết tay với tiêu đề giấy sang nhượng hoa màu và đất được lập ngày 17/9/1999.

Công nhận 2.574,6 m² đất và tài sản trên đất (Cây cà phê), trong đó 1.600,9 m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ 18 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã **Lộc Thành**, huyện **Bảo Lâm**, tỉnh **Lâm Đồng** và 973,7 m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ 18 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã **Lộc Thành**, huyện **Bảo Lâm**, tỉnh **Lâm Đồng** cho ông **Tổng S** và bà **Trần Thị Mai Ph**. Phần đất ông S bà Ph được công nhận theo bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng, có tứ cận hai phía giáp đường tự mở, một phía giáp thửa 33, một phía giáp thửa 42, tờ bản đồ 18 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã **Lộc Thành**, huyện **Bảo Lâm**, tỉnh **Lâm Đồng**

Ông S bà Ph có trách nhiệm làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận.

2/Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Tổng S** và bà **Trần Thị Mai Ph** phải nộp 36.289.000 đồng tiền chi phí tố tụng (Ông S bà Ph đã nộp xong).

3/Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Th vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông **Hà Văn Th**.

Hoàn trả lại cho ông **Tổng S** và bà **Trần Thị Mai Ph** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004973 ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện **Bảo Lâm**, tỉnh **Lâm Đồng**.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh **Lâm Đồng** xét xử phúc

thẩm. 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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan).

“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; Điều 7, 7a, 7b 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;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đình Phong

