TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2017/DS-ST
Ngày: 31 - 7 - 2017
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 C, TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Hữu Lộc
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Hải
2. Bà Phan Thị Hồng Diễm

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Liêm – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2016/TLST-DS ngày 05.10.2016 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2017/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Ngọc T, sinh năm: 1963 (có mặt);
Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.
- *Bị đơn:* 1. Ông Võ Văn L, sinh năm: 1965 (có mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm: 1969 (có mặt);
Cùng địa chỉ: ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.
- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1963 (có mặt);
2. Anh Lê Văn T, sinh năm: 1985 (có mặt);
3. Chị Huỳnh Thị H, sinh năm: 1989 (có mặt);
4. Em Lê Văn T, sinh năm: 2001 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Ngọc T, sinh năm: 1963 – Là cha đẻ và bà Lê Thị H, sinh năm: 1963 – Là mẹ đẻ (có mặt).
Cùng địa chỉ: ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15.8.2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Ngọc T trình bày: ngày 18.10.2009, giữa ông T và ông L, bà V có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng không có công chứng, chứng thực) diện tích 100m^2, loại đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Chợ, xã M, huyện C, tỉnh Long An với giá 45.000.000 đồng. Ông T đã đưa trước cho ông L, bà V số tiền 35.000.000 đồng, khi nào ông L, bà V tiến hành xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư để sang tên cho ông T thì ông T sẽ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 10.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã tiến hành đổ thêm đất và xây dựng 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 60m^2 để sinh sống. Tuy nhiên cho đến nay ông L, bà V vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và sang tên cho ông T. Do đó, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Kim V. Đồng thời, yêu cầu ông L, bà V hoàn trả số tiền đã nhận theo hợp đồng là 35.000.000 đồng và giá trị tài sản ông T đã xây trên đất là 85.000.000 đồng. Tổng cộng là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 12/6/2017, ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông L và bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 18.10.2009 giữa ông T và ông L, bà V và yêu cầu ông L, bà V làm thủ tục cho ông T được đứng tên đối với phần đất diện tích 100m^2 (ngang 5m, dài 20m) thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An do ông Võ Văn L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại bản tường trình ngày 16.10.2016; biên bản hòa giải ngày 15.11.2016 và ngày 22.3.2017, ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Kim V trình bày: Vào tháng 10 năm 2009, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông T 100m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 35 với giá 45.000.000 đồng. Ông T đã thanh toán cho vợ chồng ông 35.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng chưa thanh toán. Ông bà cũng đã tiến hành làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để sang tên cho ông T nhưng không được. Nay ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông T thì ông bà không đồng ý. Ông Bà chỉ đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 35.000.000 đồng hoặc theo định giá hiện nay cho ông T.

- Tại biên bản hòa giải ngày 23.6.2017 và tại phiên tòa, ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Kim V trình bày: ông bà đồng ý với yêu cầu của ông Lê Ngọc T là tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu ông T và bà H phải tiếp tục thanh toán tiếp cho ông bà số tiền chuyển nhượng đất là 10.000.000 đồng.

- Anh Lê Văn T và chị Huỳnh Thị H trình bày: Anh chị đồng ý với ý kiến trình bày của cha mẹ là ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị H.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, 97, 98, 195, 196 và 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

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: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là tiếp tục thực hiện hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông Lê Ngọc T khởi kiện ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Kim V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vụ kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Qua lời trình bày của các đương sự, chứng cứ có trong hồ sơ được Hội đồng xét xử thẩm tra tại phiên tòa cũng như tranh tụng tại phiên tòa cho thấy:

Ngày 18.10.2009, giữa ông Lê Ngọc T và ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị V có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng không có công chứng, chứng thực) ngang 05m, dài 20m, diện tích 100m^2, loại đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Chợ, xã M, huyện C, tỉnh Long An với giá 45.000.000 đồng. Ông T đã trả cho ông L, bà V số tiền 35.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào ông L, bà V tiến hành xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở để sang tên cho ông T thì ông T sẽ tiếp tục thanh toán. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: cột đà bê tông cốt thép, nền xi măng, vách tường lững tolle, mái tolle, diện tích 54,6m^2 để sinh sống, diện tích đất còn lại ông sử dụng làm sân và các công trình phụ khác. Về phía ông L và bà V trình bày, sau khi bán đất cho ông T thì vợ chồng ông bà cũng đã tích cực tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để sang tên cho ông T nhưng không được. Nay ông T yêu cầu ông L, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông L và bà V đồng ý và yêu cầu ông T tiếp tục trả số tiền còn lại là 10.000.000 đồng.

[3] Xét thấy về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T và ông Võ Văn L là không phù hợp với quy định tại Điều 134 và 689 Bộ luật dân sự. Đúng ra trong trường hợp này, Tòa án quyết định

buộc các bên thực hiện quy định về hình thức giao dịch hợp đồng trong một thời hạn. Tuy nhiên trong trường hợp này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất lúa và không đủ diện tích tối thiểu là 1000m^2 để đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Long An về diện tích tối thiểu để được tách thửa nên việc yêu cầu các bên tiến hành thực hiện công chứng, chứng thực là không thực hiện được nên Tòa án không yêu cầu. Xét thấy về mặt nội dung, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Chợ, xã M, huyện C, tỉnh Long An có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009.

[4] Xét thấy, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông Lê Ngọc T đã tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: cột đà bê tông cốt thép, nền xi măng, vách tường lững tolle, mái tolle, diện tích 52m^2 và công trình phụ trên diện tích đất còn lại để sinh sống cùng với gia đình. Tại đơn xin xác nhận ngày 30.3.2017 thì Ủy ban nhân dân xã M xác nhận bà Lê Thị H (vợ của ông Lê Ngọc T) chỉ có chỗ ở duy nhất tại phần đất này trên địa bàn xã và ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị H cũng xác nhận đây là chỗ ở duy nhất của vợ chồng ông bà và các con. Căn cứ điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần I của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Đối với số tiền 10.000.000 đồng, ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị H đồng ý tiếp tục giao số tiền này và ông L, bà V đồng ý nhận nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí, lệ phí đo đạc định giá: Căn cứ quy định tại Điều 147, 149 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án. Xét thấy các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục hợp đồng nên mỗi bên chịu 50% tiền án phí, lệ phí. Đối với số tiền 10.000.000 đồng, ông T và bà H có nghĩa vụ tiếp tục trả cho ông L và bà V nên ông T và bà H phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, 35, 147 và Điều 149 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần I, Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10 tháng 8 năm 2004; Pháp lệnh số 10 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Kim V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2009 giữa ông Lê Ngọc T và ông Võ Văn L về việc chuyển nhượng 100m^2 đất lúa (ngang 05m dài 20m) tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Lê Ngọc T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 loại đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã M, vị trí tứ cận như sau: Đông giáp lối đi công cộng, Tây giáp thửa 35, Nam giáp thửa 35, Bắc giáp thửa 35 theo mảnh trích đo địa chính số 01ML-2017 hệ tọa độ VN 2000 – Khu vực nông thôn – Tờ bản đồ số 03 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 17 tháng 02 năm 2017 được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 21 tháng 02 năm 2017.

Ghi nhận ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị H có nghĩa vụ tiếp tục trả cho ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Kim V 10.000.000 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị H phải chịu 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005606 ngày 05 tháng 10 năm 2016 và biên lai số 0005606 ngày 05 tháng 10 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Trả lại cho ông Lê Ngọc T 2.850.000 đồng. Ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Kim V phải liên đới chịu 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Về lệ phí đo đạc, định giá: Ông Lê Ngọc T phải chịu 922.500 đồng, đã nộp đủ. Ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Kim V phải liên đới chịu 922.500 đồng để hoàn trả cho ông Lê Ngọc T.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

***Nơi nhận*:** **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hữu Lộc