

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: 28/2023/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:

- Bà Lê Thị Chung;
- 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 262/2020/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 Nguyễn Hồng Th , sinh năm 1981  
Bà Vũ Thị Q , sinh năm 1988

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

+ 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 Th , bà Qu 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 nguyên đơn vợ  
chồng ông Th , bà Qu trình bày: Ngày 04-3-2013 vợ chồng ông, bà có nhận sang  
nhượng diện tích đất của vợ chồng ông Th , bà H 500m<sup>2</sup>, chiều ngang mặt đường 12m,  
chiều dài 48m, khi sang nhượng đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất trên thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 xã T , trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 với giá thỏa thuận 70.000.000đ. Vợ chồng đã trả trước 65.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm xong thủ tục sẽ thanh toán nốt. Vợ chồng ông Th , bà H đã giao đất cho vợ chồng ông, bà canh tác, quản lý và sử dụng từ đó đến nay không tranh chấp gì với ai. Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký kết, vợ chồng ông Th , bà H có trách nhiệm phối hợp làm thủ tục theo quy định. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích 488,8m<sup>2</sup>. Trị giá tài sản hai bên thống nhất 350.000.000đ.

+ Bị đơn vợ chồng ông Th , bà H đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt tuy nhiên tại bản tự khai ngày 18-01-2021, biên bản ghi lời khai ngày 21-3-2023 và đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt ông, bà trình bày: Ngày 04-3-2013 vợ chồng ông, bà có sang nhượng cho vợ chồng ông Th , bà Qu diện tích đất 500m<sup>2</sup>, chiều ngang mặt đường 12m, chiều dài 48m thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 xã T , trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 với giá thỏa thuận 70.000.000đ, vợ chồng đã trả trước 65.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm xong thủ tục vợ chồng ông Th , bà Qu sẽ thanh toán nốt. Vợ chồng ông, bà đã giao đất vợ chồng ông Th , bà Qu canh tác, quản lý sử dụng từ đó đến nay. Nay vợ chồng ông Th , bà Qu yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký kết ngày 04-3-2013 thì ông, bà đồng ý. Thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 15-8-2021. Trị giá tài sản hai bên thỏa thuận thống nhất 350.000.000đ.

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 Th , bà Qu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết , vợ chồng ông Th , bà Qu có trách nhiệm thanh toán trả 5.000.000đ số tiền còn lại cho vợ chồng ông Th , bà H và chịu lãi suất với mức lãi 0,83%/ tháng tính từ ngày ký kết hợp đồng.

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 Th , bà Qu , Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ “ Giấy sang nhượng đất” do vợ chồng ông Th , bà Qu giao nộp thì thể hiện, ngày 04-3-2013 vợ chồng ông Th , bà H có sang nhượng cho vợ chồng ông Th , bà Qu diện tích đất 488,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 xã T , trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, 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 70.000.000đ. Vợ

chồng ông Th , bà Qu đã trả 65.000.000đ, 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 Th , bà Qu canh tác quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp gì với ai. Vợ chồng ông Bùi Văn Th , bà PhanThị H cũng thừa nhận có sang diện tích đất trên cho vợ chồng ông Th , bà Qu . Vợ chồng ông Thịnh đã trả tiền 65.000.000đ cho vợ chồng ông Th , bà H . Nay vợ chồng ông Th , bà Qu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết ngày 04 -3- 2013 thì ông, bà 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 04 -3- 2013 theo giấy sang nhượng đất ghi ngày 04-3-2013. *(Có họa đồ, đo vẽ thửa đất kèm theo)*.

[4] Đối với số tiền 5.000.000đ còn lại, vợ chồng ông Th , bà Qu đồng ý trả và tự nguyện chịu tiền lãi theo mức lãi suất 0,83% tính từ ngày ký kết hợp đồng đến nay với số tiền 4.998.000đ nên ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Th , bà Qu là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng : Vợ chồng ông Th , bà Qu 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 thẩm 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 Nguyễn Hồng Th , Bà Vũ Thị Q phải chịu án phí trên số tiền trả cho vợ chồng ông Th , bà H là đúng 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 Nguyễn Hồng Th , Bà Vũ Thị Q 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 04 -3- 2013 theo giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 04-3-2013. *(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 Nguyễn Hồng Th , Bà Vũ Thị Q có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Bùi Văn Th , bà Phan Thị H số tiền 9.980.000đ.

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 Nguyễn Hồng Th , Bà Vũ Thị Q phải chịu 499.000đ án phí DSST được trừ vào số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001853 ngày 15-12-2020. Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng Thịnh, Bà Vũ Thị Q 4.501.000đ 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; Án văn.

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

**K' My Na**



