

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày 04-01-2024
V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lưu Văn Toàn

2. Ông Trần Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaH'leo.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo tham gia phiên tòa:
Ông Phan Đình Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện EaH'leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 341/2023/TLST - DS, ngày 18 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2023/QĐXX - ST, ngày 23 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023; Thông báo chuyển lịch phiên tòa số 09/TB-TA ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị N và bà Mai Thị L

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn H

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Phạm Văn C, Phạm Văn K, chị Phạm Thị P

Cùng trú tại: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Anh Phạm Văn S và chị Phạm Thị H1, chị Phạm Thị H2.

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Phạm Văn L1 (chết): Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L1: bà Mai Thị N, chị Phạm Thị H1, chị Phạm Thị H2, anh Phạm Văn S.

+ Ông **Phạm Văn K1** (tên gọi khác: **Phạm Văn K2**) (chết): Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **K2**: bà **Mai Thị L**, anh **Phạm Văn C**, **Phạm Văn K**, **Phạm Thị P1**.

- Bà **Tô Thị H3**; địa chỉ: **Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** – Vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04/8/2004, vợ chồng ông **Phạm Văn L1** (đã chết), bà **Mai Thị N** và vợ chồng ông **Phạm Văn K1** – Tên gọi khác là **Phạm Văn K2** (đã chết), bà **Mai Thị L** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Trần Văn H** và vợ là bà **Tô Thị H3**; trú tại **Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Nội dung của việc chuyển nhượng là ông **H**, bà **H3** đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà **L** và vợ chồng bà **N** thửa đất số 30, tờ bản đồ số 27, GCNQSDĐ số V 070709 do **UBND huyện E** cấp ngày 26/11/2002, tọa lạc tại **thôn H, xã E** (nay thuộc **thôn H, xã E** và một phần thuộc **xã E**), **huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng bằng văn bản có chứng thực của **Ủy ban nhân dân xã E**. Ngoài lập hợp đồng chuyển nhượng thì quá trình thực hiện ông **H** còn ký vào các giấy nhận tiền cọc và giấy nhận tiền chuyển nhượng.

Hai bên thỏa thuận thửa đất trên có 400m² đất thổ cư được chia đều cho vợ chồng bà **N1** và vợ chồng bà **L** mỗi bên một nửa. Sau khi nhận đất vợ chồng bà **N** và vợ chồng bà **L** đã thanh toán toàn bộ chi phí và quản lý sử dụng ổn định không tranh chấp cho đến nay. Ông **H** cũng đã giao GCNQSDĐ cho bà **L**, bà **N** giữ.

Sau khi ký hợp đồng, mặc dù nhiều lần yêu cầu nhưng ông **H** không thực hiện việc sang tên GCNQSDĐ như thỏa thuận. Vì vậy nay bà **N** và bà **L** khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà **N**, vợ chồng bà **L** với ông **H** ngày 04/8/2004. Đồng thời buộc ông **H** phải sang tên GCNQSDĐ theo hợp đồng đã ký kết với phía bà **N** và bà **L**. Trường hợp ông **H** không hợp tác thì đề nghị Tòa án cho bà **N**, bà **L** quyền tự mình liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục chuyển quyền, cấp GCNQSDĐ.

Bà **N**, bà **L** tự nguyện chịu án phí, các chi phí tố tụng và các loại thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông **Trần Văn H** và vợ là bà **Tô Thị H3**. Tuy nhiên do bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú, không rõ nơi ở mới cũng như thời điểm trở về nên không thu thập được ý kiến của ông **H** và bà **H3**.*

** Quá trình khởi kiện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông **Phạm Văn L1** (đã chết) và bà **Mai Thị N** là anh **Phạm Văn S**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thị H2** trình bày: Anh chị đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà **N**, đây là tài sản của bố mẹ anh chị, do bố đã chết nên đây là tài sản của mẹ. Anh chị đồng ý để một mình bà **N** đứng tên trên phần đất do bà **N***

đang tranh chấp và không có ý kiến gì, đồng thời anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* *Quá trình khởi kiện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Phạm Văn K1 (đã chết) và bà Mai Thị L là anh Phạm Văn C1, Phạm Văn K, chị Phạm Thị P1 trình bày:* Anh chị đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà L, đây là tài sản của bố mẹ anh chị, do bố đã chết nên đây là tài sản của mẹ. Anh chị đồng ý để một mình bà L đứng tên trên phần đất do bà L đang tranh chấp và không có ý kiến gì, đồng thời anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị N và bà Mai Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về tố tụng:* Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng cho bị đơn là ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị H3 để lấy lời khai; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông bà vắng mặt không có lý do, đồng thời nguyên đơn bà Mai Thị N, Mai Thị L có đơn yêu cầu không hòa giải. Vì vậy, theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 5, Điều 6 của Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án không tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ đối với các đương sự được mà giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị H3 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2]. *Xét nội dung tranh chấp:*

[2.1]. Về chủ thể của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2004.

Mặc dù tại mục “Bên nhận chuyển nhượng QSDĐ” chỉ có tên bà Mai Thị N, ông Phạm Văn L1 mà không đề cập đến tên của bà Mai Thị L, ông Phạm Văn K1. Tuy nhiên thông qua ý kiến thừa nhận của bà Mai Thị N và các giấy nhận tiền của ông Trần Văn H thì có cơ sở để xác định bên nhận chuyển nhượng gồm cả vợ chồng bà L, ông K1 và vợ chồng bà N, ông L1.

[2.2] Về hình thức, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nói trên đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 27, GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/12/2003, diện tích 8497 m² về hình thức và nội dung phù hợp với các quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2003; Điều 130, 131, 132, 133, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 8, 9, 10, 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Như vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Ông Trần Văn H, bà Tô Thị H3 không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N, vợ chồng bà L là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 1993. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà N, bà L đã nhận đất, quản lý, sử dụng ổn định, trồng cây nông nghiệp cho đến nay không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân xã E và các hộ sử dụng đất liên kế xác nhận. Vì vậy, xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị N, Mai Thị L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 27, GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/12/2003 là có căn cứ, cần chấp nhận.

Bà Mai Thị N, Mai Thị L có quyền tự mình liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đất đai để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Bà N, bà L tự nguyện chịu mọi loại thuế, phí, lệ phí cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

[3] Kiến nghị đối với GCNQSDĐ số V 070709 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/12/2002 mang tên hộ Trần Văn H, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 30:

Quá trình giải quyết xác định hiện nay GCNQSDĐ nói trên bản gốc đang do bà N, bà L giữ. Vì vậy, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện E thu hồi GCNQSDĐ nói trên để cấp lại GCNQSDĐ cho bà N và bà L.

Bà N, bà L không có ý kiến gì về sự chênh lệch diện tích giữa GCNQSDĐ với kết quả đo đạc thực tế, đồng ý với kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo chuyển kèm theo Bản án sơ thẩm là Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần Đ cho Ủy ban nhân dân huyện E để xem xét, thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất cho bà N và bà L theo diện tích thực tế đang sử dụng, trong đó phân chia đều phần diện tích là đất ở đã được công nhận tại GCNQSDĐ năm 2002 khi đương sự có yêu cầu.

[4] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Mai Thị N, bà Mai Thị

L có ý kiến tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định là 2.000.000 đồng, đã nộp tạm ứng và được chi phí xong; đồng thời tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc đã ký hợp đồng với **Công ty cổ phần Đ** nên cần chấp nhận.

[5] Về án phí. Xét ý kiến của bà **N**, bà **L** về việc tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 156, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 75 Luật Đất đai năm 2003; Điều 130, 131, 132, 133, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 8, 9, 10, 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Mai Thị N** và bà **Mai Thị L**.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2004 giữa ông **Trần Văn H**, bà **Tô Thị H3** với bà **Mai Thị N**, ông **Phạm Văn L1** và bà **Mai Thị L**, ông **Phạm Văn K1** đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ 30, GCNQSDĐ số V 070709 do Ủy ban nhân dân huyện **E** cấp ngày 03/12/2002.

Bà **Mai Thị N**, bà **Mai Thị L** có quyền tự mình liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và tự mình chịu các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện **E** thu hồi GCNQSDĐ số V 070709 do UBND huyện **E** cấp ngày 03/12/2003 mang tên hộ **Trần Văn H** để cấp lại GCNQSDĐ cho bà **Mai Thị N**, **Mai Thị L** theo diện tích thực tế đang sử dụng (có sơ đồ kèm theo), trong đó phân chia đều phần diện tích đất ở đã được công nhận theo GCNQSDĐ cấp năm 2002 cho bà **Mai Thị N** và **Mai Thị L** mỗi người 200m²

3. Về chi phí tố tụng: Bà **Mai Thị N**, bà **Mai Thị L** tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã được chi phí xong.

4. Về án phí: Bà **Mai Thị N**, bà **Mai Thị L** tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0011720, 0011719 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo. Trả lại cho bà **N**, bà **L** mỗi người 150.000 đồng còn lại sau khi khấu trừ theo các biên lai nói trên.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 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:

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'leo;
- Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Bùi Quốc Hà