

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 08/2021/DS-ST

Ngày: 29/01/2021

V/v Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và công nhận
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hưng
2. Bà Phạm Thị Tuyết Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Thắm - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 18/2020/TLST-DS ngày 13/01/2020 về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 220/2020/QĐXXST-DS ngày 28/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L – Sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 05 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Sinh năm: 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 278A đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Ánh H - Sinh năm: 1968 (vắng mặt)

và ông Nguyễn Thái B - Sinh năm: 1975 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 71A đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đặng Quang T - Sinh năm: 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 05 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Sinh năm: 1973– có mặt

Địa chỉ: Số 278A đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2011 bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thái B và bà Phan Thị Ánh H thửa đất số: 663 (tách từ thửa: 73) – tờ bản đồ số: 20, tổng diện tích chuyển nhượng: 405.3 m², tọa lạc tại: hẻm 128 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được Văn Phòng Công Chứng Đại An công chứng hợp đồng số: 5856 – quyền số: 01/ CC- SCC/HĐGD ngày 22 tháng 7 năm 2011; Lô đất bà L nhận chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 513181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H – 02197 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 27/6/2008 mang tên bà Phan Thị Ánh H.

Lô đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp: thửa 73 của bà Phan Thị Ánh H – cạnh dài: 39.55 m;
- Phía Tây giáp: thửa 644 – cạnh dài: 41.83 m;
- Phía Nam giáp: thửa 538 – cạnh dài: 3.4 m;
- Phía Bắc giáp: đường hẻm 128 đường G – cạnh dài: 10.29 m;

Sau khi hợp đồng được công chứng bà L đã giao tiền đủ, các bên đã bàn giao đất ngoài thực địa, đã cắm mốc và bà L đã cắm cột rào, sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Nhà nước.

Đến tháng 12 năm 2017 bà L đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng, nhiều lần bà L đề nghị vợ chồng ông Nguyễn Thái B và bà Phan Thị Ánh H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đi làm thủ tục sang tên đổi chủ nhưng bà H nhiều lần hứa hẹn vẫn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà L.

Đến tháng 10 năm 2019 bà L đã làm đơn gửi lên Ủy ban phường T yêu cầu hòa giải, nhưng sau hai lần hòa giải không thành; Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Phan Thị Ánh H và ông Nguyễn Thái B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà L để làm thủ tục sang tên đổi chủ quyền sử dụng đất mà bà L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thái B và bà Phan Thị Ánh H đối với thửa đất số: 663 (tách từ thửa: 73), tờ bản đồ số: 20, tổng diện tích chuyển nhượng: 405.3 m², tọa lạc tại: hẻm 128 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 513181, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H – 02197 do Ủy ban nhân dân thành Phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 27/6/2008 mang tên bà Phan Thị Ánh H. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được Văn Phòng Công Chứng Đại An công chứng hợp đồng số: 5856 – quyền số: 01/CC- SCC/HĐGD ngày 22 tháng 7 năm 2011;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được Văn Phòng Công Chứng Đại An công chứng hợp đồng số: 5856 – quyền số: 01/CC- SCC/HĐGD ngày 22 tháng 7 năm 2011; Bên chuyển nhượng là bà H ông B, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L để bà L hoàn tất thủ tục đăng ký biến động thửa đất, xác lập quyền sử dụng đất theo luật định.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang T là ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L và không có tranh chấp, khiếu nại gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Tuy nhiên hồ sơ thụ lý ngày 13/01/2020 nhưng đến ngày 28/12/2020 Tòa án mới ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về nội dung: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phan Thị Ánh H, ông Nguyễn Thái B và bà Nguyễn Thị L tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất lập ngày 22/7/2011 là có căn cứ bởi lẽ, diện tích các bên nhận chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch và các bên được phép chuyển nhượng. Mặt khác sau khi chuyển nhượng, bà L đã trả đủ tiền mua đất, các bên đã bàn giao đất, cắm mốc giới và trực tiếp quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà Phan Thị Ánh H và ông Nguyễn Thái B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phan Thị Ánh H, ông Nguyễn Thái B và bà Nguyễn Thị L tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2011.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Phan Thị Ánh H, ông Nguyễn Thái B là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Buôn Ma Thuột nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Ánh H, ông Nguyễn Thái B mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn đều vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 22/7/2011, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của bị đơn bà Phan Thị Ánh H và ông Nguyễn Thái B 01 thửa đất có diện tích 405,3 m², tọa lạc tại: hẻm 128 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất trên là một phần của diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 513181, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H – 02197 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 27/6/2008 cho bà: Phan Thị Ánh H. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được Văn phòng công chứng Đại An công chứng hợp đồng số: 5856- quyền số: 01/CC- SCC/HĐGD ngày 22 tháng 7 năm 2011. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác sau khi nhận chuyển nhượng, bà L đã trả đủ tiền mua đất, các bên đã bàn giao đất, cắm mốc giới và trực tiếp quản lý

sử dụng từ đó cho đến nay. Tại thời điểm xác lập, giao dịch này có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 và tại thời điểm yêu cầu công nhận hợp đồng, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà H ông B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Chấp nhận nguyên đơn đã nộp và chi phí xong nên cần buộc bị đơn bà Phan Thị Ánh H và ông Nguyễn Thái B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 158, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, 127 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng bà Phan Thị Ánh H, ông Nguyễn Thái B và bà Nguyễn Thị L tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2011 đối với thửa đất số: 663 (tách từ thửa: 73) – tờ bản đồ số: 20, tổng diện tích chuyển nhượng: 405.3 m², tọa lạc tại: hẻm 128 đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận theo hợp đồng là: Phía Đông giáp: thửa 73 của bà Phan Thị Ánh H – cạnh dài: 39.55 m; Phía Tây giáp: thửa 644 – cạnh dài: 41.83 m; Phía Nam giáp: thửa 538 – cạnh dài: 3.4 m; Phía Bắc giáp: đường hẻm 128 đường G – cạnh dài: 10.29 m;

2. Buộc bà Phan Thị Ánh H và ông Nguyễn Thái B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2011 giữa vợ chồng bà Phan Thị Ánh H, ông Nguyễn Thái B và bà Nguyễn Thị L.

3. Bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Ánh H, ông Nguyễn Thái B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Ánh H và ông Nguyễn Thái B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005669 ngày 07/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THATAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh

