

**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: 64/2020/DS-ST

Ngày: 31/7/2020

V/v Yêu cầu tiếp tục thực hiện

HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**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 Tiến Dũng
2. Bà Nguyễn Thị Bình

- 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: Ông Nguyễn Duy Toàn - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 727/2019/TLST-DS ngày 07/12/2019 về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2020/QĐXXST-DS ngày 25/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2020/QĐST-DS ngày 10/7/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn Kha L – Sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: số 372/1A đường T, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T và bà Châu Thị N (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Chu T (có mặt)

Địa chỉ: số 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Xuân Q - Sinh năm: 1952 (có đơn xin từ chối tham gia tố tụng).

Địa chỉ: số 122 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn Kha L trình bày:

Vào ngày 15/12/2017 tôi có nhận chuyển nhượng 01 Quyền sử dụng đất có diện tích 10x16m (160m²) của vợ chồng ông Lê Văn T và bà Châu Thị N với giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Đất tọa lạc tại số 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng hai bên thống nhất đưa trước số tiền 150.000.000 đồng. Tôi đã giao đủ số tiền đặt cọc. Hai bên thống nhất sau khi hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ thì tôi sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên từ đó đến nay, đã hơn 2 năm nhưng ông T, bà C vẫn chưa thực hiện việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên ông đề nghị Tòa án tuyên buộc ông T và bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Người làm chứng ông Nguyễn Xuân Q trình bày:

Ngày 15/12/2017 tôi có làm chứng cho một trường hợp giới thiệu ông Trần Văn Kha L đến mua một lô đất nông nghiệp có diện tích là 160 m² (chiều ngang 10m x chiều dài 16m), nguồn gốc đất tự khai hoang chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B do ông Lê Văn T làm chủ, ông T tự làm soạn thảo văn bản mua bán và phân lô, 2 bên đã thống nhất giá và đã giao ước thỏa thuận thời gian như trong giấy sang nhượng đất. Theo tôi chứng kiến và được nghe hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Phía ông T bà N đã nhận trước 150.000.000 đồng, phần còn lại là 150.000.000 đồng ông T hẹn khi nào hoàn tất bìa đỏ thì ông L giao đủ số tiền còn lại, đồng thời ông T giao bìa đỏ cho ông L tự mang đi tách thửa.

Sự việc tôi chỉ chứng kiến đến đây, còn sau này các bên làm thủ tục và thỏa thuận như thế nào tôi không biết, tôi không liên quan gì đến việc sang nhượng đất giữa ông L và ông T, bà N, ông T1 tôi chỉ là người chứng kiến giữa hai bên mua bán với nhau vào ngày 15/12/2017 nên tôi ký vào giấy sang nhượng đất với tư cách là người làm chứng. Nay vì công việc bận tôi xin từ chối tham gia tố tụng tại tòa.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn T, bà Châu Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Chu T 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

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, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Kha L yêu cầu ông T, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, vì vậy đề nghị HĐXX xem xét bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Kha L về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Châu Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/12/2017 đối với diện tích đất 160m², tọa lạc tại số 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:* Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần Văn Kha L với bị đơn ông Lê Văn T và bà Châu Thị N là tranh chấp về hợp đồng 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 ông Lê Văn T, bà Châu Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Chu T 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. 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:* Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 12/11/2019, nguyên đơn ông Trần Văn Kha L cho rằng: Vào ngày 15/12/2017 ông có nhận chuyển nhượng 01 quyền sử dụng đất có diện tích 10 x 16m (160m²) của vợ chồng ông Lê Văn T và bà Châu Thị N với giá 300.000.000 đồng. Đất tọa lạc tại số 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông đã giao cho ông T, bà N số tiền 150.000.000 đồng, và các bên thống nhất khi nào các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông L sẽ thanh toán đủ số tiền trên. Tuy nhiên cho đến nay, các bên vẫn chưa thực hiện việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên ông đề nghị Tòa án tuyên buộc ông T và bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Về hình thức của Giấy sang nhượng đất: Việc các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có lập thành văn bản, nhưng không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức theo Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[4.2] Về nội dung của Giấy sang nhượng đất: Ngày 15/12/2017 các bên lập Giấy sang nhượng đất với nội dung: Ông Lê Văn T và vợ là bà Châu Thị N sang nhượng cho ông Trần Văn Kha L một lô đất mặt đường có diện tích 10 x16m (160m²), tọa lạc tại 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 300.000.000 đồng. Theo Giấy sang nhượng và lời trình bày của nguyên đơn, đều xác định phần diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng từ ông T, bà N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác tại biên bản xác minh ngày 24/6/2020, Ủy ban nhân dân xã C cung cấp thông tin như sau: *“Từ ngày 11/11/2019, thì ông T không tiếp nhận hồ sơ đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của hộ ông Lê Văn T và bà Châu Thị N”*. Như vậy, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, phần diện tích đất trên vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng các bên vẫn tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình làm việc, bị đơn không hợp tác nên Tòa án không có căn cứ xác định ý kiến của bị đơn đối với hợp đồng trên. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng trên chưa đủ điều kiện để được công nhận hợp đồng theo quy định tại tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn cách giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn vẫn chưa nhận đất trên thực tế nên việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[5] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở, do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.200.000 đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ông Trần Văn Kha L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông L đã nộp đủ số tiền 2.200.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên 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 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn cách giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kha L về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Châu Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/12/2017 đối với diện tích đất 160m², tọa lạc tại số 144/22/4 đường P, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Văn Kha L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông L đã nộp đủ số tiền 2.200.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Kha L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Võ Phương Q đã nộp thay ông L theo biên lai số AA/2019/0005320 ngày 25/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp.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

