

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

Bản án số: **03/2020/DS-ST**

Ngày 18-01-2021

V/v: “Yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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 gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Tùng Mậu
2. Ông Nguyễn Hữu Long

-Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Sim– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà H’Mi Chan Niê- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2021, Tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2019/TLST-DS ngày 06/5/2019 về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2020/QĐXX-ST ngày 08 tháng 4 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 164/2020/QĐST-DS ngày 29/12/2020,giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn: Ông Châu Văn P, bà Đỗ Thị Thu H.

Cùng nơi cư trú: Số nhà 651/59 đường N, phường T, thành B, tỉnh Đ - có mặt.

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Lê Thanh K

Nơi cư trú: Số nhà 85 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đ – có mặt.

Đồng bị đơn: Ông Võ Viết H, ông Võ Viết H1, ông Võ Viết H2

Cùng trú tại: Số nhà 651/59 đường N, phường T, thành B, tỉnh Đ - vắng mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Hứa Thị Hồng P

Nơi cư trú: Số nhà 651/59 đường N, phường T, thành B, tỉnh Đ- vắng mặt

2. Bà Phạm Thị Ngọc T

Nơi cư trú: Liên gia 5, tổ dân phố 7, phường T, thành B, tỉnh Đ - vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn

Ông Châu Văn P, bà Đỗ Thị Thu H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh K trình bày:

Ngày 27-5-2006 ông Võ Văn K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng Ông Châu Văn P, bà Đỗ Thị Thu H (trong giấy ghi tên Đỗ Thị H) diện tích 103,5m² (rộng 4,5m x dài 23m) thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 35 diện tích 273,9m² tại phường T, thành phố B, Đ, tứ cận thửa đất:

Phía Đông giáp thửa đất còn lại của ông K (hiện nay ông H1 và ông H2 đang ở)

Phía Tây giáp đường hẻm nội bộ;

Phía Nam giáp đường liên khối thuộc hẻm 259 N

Phía Bắc giáp thửa đất còn lại của ông K (hiện nay ông H đang ở)

Giá chuyển nhượng là 45.000.000đồng, ông P bà H đã giao đủ số tiền trên cho ông K và ông K đã giao đất cho ông P bà H xây nhà ở từ năm 2006 đến nay không tranh chấp với ai. Khi chuyển nhượng ông K có viết giấy sang nhượng đất thổ cư được tổ trưởng tổ dân phố 7 xác nhận nhưng giấy sang nhượng này chưa được công chứng chứng thực, vì tại thời điểm sang nhượng ông K chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007 ông K chết đến năm 2009 ông K được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762504 ngày 02-3-2009 bao gồm cả phần đất đã bán cho ông P, bà H. Vợ ông K là bà Trần Thị C cũng đã chết năm 2005 nên việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất không thực hiện được. Ông P, bà H yêu cầu các con ông K là ông Võ Viết H, Võ Viết H1 và Võ Viết H2 làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà H nhưng không có kết quả. Năm 2017 ông P bà H khởi kiện tranh chấp tại Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, quá trình giải quyết vụ án ngày 16-11-2017, ông Võ Viết H , Võ Viết H1 và Võ Viết H2 viết giấy cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ Văn K để ông P bà H làm thủ tục đăng ký thay đổi chủ quyền nên ông P bà H đã rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột đã đình chỉ việc giải quyết vụ án. Sau khi Tòa án đình chỉ vụ án, ông P bà H đề nghị các ông Võ Viết H , Võ Viết H1 và Võ Viết H2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng mà họ đã cam kết, nhưng họ không thực hiện. Do vậy, vợ chồng ông P bà H tiếp tục khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành Buôn Ma Thuột công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P bà H và ông K theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 27/5/2006, diện tích theo của kết quả đo đạc ngày 25/9/2020 của Văn phòng đăng kí đất đai tỉnh Đ là 113,5m² thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 35 tổng diện tích 273,9m² tại phường Tân H, thành phố B, Đ, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762504 ngày 02-3-2009.

Bị đơn ông Võ Viết H2, Võ Viết H1 và ông Võ Viết H cùng trình bày tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2019 và biên bản hòa giải ngày 31/7/2019.

Bố mẹ chúng tôi là ông Võ Văn K (đã chết năm 2007) mẹ tên Trần Thị C (đã chết năm 2005) bao gồm 4 người con: Võ Viết H3 (đã chết năm 2016), Võ Viết H2, Võ Viết H1 chưa lập gia đình và Võ Viết H đã lập gia đình với chị Hứa Thị Hồng P, ngoài ra không còn anh chị em nào khác. Khi bố mẹ chết thì không để lại di chúc, hiện nay tất cả các anh em đang sống trên thửa đất tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B. Năm 2006 bố chúng tôi chuyển nhượng thửa đất tại tổ dân phố 7, phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột cho ông P bà H với diện tích chiều ngang 4,5m, chiều dài 23m, với giá chuyển nhượng 45.000.000đồng, bố tôi đã xác nhận trong giấy chuyển nhượng là đã nhận đủ số tiền 45.000.000đồng và giao đất cho ông P, bà H xây dựng nhà ở cho đến nay là đúng. Ngày 02/3/2009 bố tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 273,9m² và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước quy hoạch đường hẻm thuộc phần đất đã bán cho ông P, bà H. Năm 2017 ông P bà H đã khởi kiện chúng tôi thì anh em chúng tôi cam kết tách bìa đồ theo giấy thỏa thuận mua bán năm 2006 nhưng ông P bà H không gọi địa chính xuống đo đạc nên không tách được. Hiện nay anh em chúng tôi thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đồng ý tách diện tích đất theo giấy chuyển nhượng đất năm 2006 mà ông P bà H đã xây dựng nhà ở.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị Hồng P là vợ của ông Võ Viết H và bà Phạm Thị Ngọc T là vợ của ông Võ Viết H3(đã chết) đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên vụ án không tiến hành hòa giải được. Đối với bà Đặng Thị P kí với tư cách là người làm chứng trong giấy chuyển nhượng đất năm 2006 nhưng không ghi địa chỉ và nguyên đơn và bị đơn không biết địa chỉ ở đâu nên không thể triệu tập tham gia tố tụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70 và 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn P bà Đỗ Thị Thu H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P bà H và ông K theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 27/5/2006.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định đây

là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và tất cả người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt là lần thứ hai không có lý do, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là phù hợp theo quy tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Ông Võ Văn K là người chuyển nhượng đất cho ông Châu Văn P và bà Đỗ Thị Thu H nhưng chưa làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì đã chết và bà C là vợ của ông K cũng đã chết nên các con hiện nay của ông K bà C là Võ Viết H2, Võ Viết H1 và Võ Viết H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K bà C nên xác định là đồng bị đơn.

[4]. Về nội dung: Ngày 27-5-2006 ông Võ Văn K thỏa thuận ký kết giấy sang nhượng đất thổ cư có các con của ông K là anh Võ Viết H1, Võ Viết H3 kí người làm chứng, trong đó ông K chuyển nhượng cho ông P bà H diện tích 103,5m² (rộng 4,5m x dài 23m) tại phường T, thành phố B, Đắk Lắk. Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng là 45.000.000đồng cho ông K và đã nhận đất xây nhà ở ổn định từ năm 2006 cho đến nay. Năm 2006 ông K đi làm các thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 2007 ông K chết, đến ngày 02 tháng 3 năm 2009 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762504 cho hộ ông Võ Văn K với diện tích 273,9 m² bao gồm cả diện tích đất đã bán cho ông P bà H. Vợ ông K là bà Trần Thị C cũng đã chết năm 2005 nên năm 2017 ông P bà H khởi kiện các con của ông K bà Cúc là ông Võ Viết H1, Võ Viết H2 và Võ Viết H , quá trình giải quyết vụ án ông H và ông H2 viết giấy cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông P làm thủ tục tách thửa nên ông P bà H rút đơn khởi kiện nhưng sau đó các bên không thỏa thuận được. Quá trình giải quyết vụ án các ông H1, H , H2 đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất trên là đúng và công nhận diện tích đất thực tế mà ông P bà H đã xây nhà ở nhưng không hợp tác để đi làm các thủ theo quy định nên việc hòa giải không thành.

Giấy sang nhượng đất thổ cư chỉ được các bên viết tay với nhau, không được các cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng trên vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên nội dung chuyển nhượng đã được các bên thừa nhận, trên thực tế vợ chồng ông P đã nhận đất để quản lý và sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay không có tranh chấp gì, phía bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và hai bên không có ý kiến gì. Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất về mặt hình thức

của hợp đồng nhưng các bên đã hoàn tất về mặt nội dung nên theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng trên vẫn có hiệu lực pháp luật.

Theo kết quả đo đạc ngày 25/9/2020 của Văn Phòng đăng kí đất đai tỉnh Đ xác định phần diện tích đất ông P bà H nhận chuyển nhượng của ông K hiện nay đã xây nhà ở ổn định có diện tích 113.7m² nằm trong tổng diện tích đất 273,9m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762504 của hộ ông Võ Văn K.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố B thì hiện nay nhà anh H1, anh H2 đang ở thì phần bếp có xây lấn sang nhà ông P bà H chiều rộng 90cm và dài 04m. Theo giấy sang nhượng đất thì ông K và ông P cam kết khi nào ông P làm nhà thì gia đình ông K (mà hiện nay anh H1 và anh H2 đang ở) đập vách giao đủ đất cho ông P, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên cần ghi nhận và buộc anh H1, anh H2 phải đập vách nhà để giao đủ đất cho gia đình ông P.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy ông P bà H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn K và bên nhận chuyển nhượng ông P bà H theo diện tích thực tế đo đạc là 113.7m² thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 35, diện tích 273,9m² tại phường T, thành phố B, Đắc Lắc trên đất có 01 căn nhà xây cấp 04 có diện tích 39,15m² và 01 bếp tạm có diện tích 18m² là có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều 105, Điều 106, 107 Luật đất đai 2003 nên cần chấp nhận.

Ông Võ Viết H, Võ Viết H1 và Võ Viết H2 có trách nhiệm phối hợp với Ông Châu Văn P, bà Đỗ Thị Thu H đi làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trường hợp diện tích của thửa đất trên bị thu hồi thì ông P, bà H thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[5]. Về án phí và chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí và chi phí tố tụng khác;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015

Căn cứ: Điều 105, Điều 106 và Điều 107 Luật đất đai 2003.

Căn cứ: Khoản 1, khoản 2 Điều 26 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 ông Châu Văn P và bà Đỗ Thị

Thu H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn K và bên nhận chuyển nhượng ông Châu Văn P và bà Đỗ Thị Thu H đối với diện tích 113,7m², thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 35 diện tích 273,9m² tại phường Tân H, thành phố B, Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762504 được UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 02/3/2009 đứng tên hộ ông Võ Văn K, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 04 có diện tích 39,15m² và 01 bếp tạm có diện tích 18m², tứ cận thửa đất:

Phía Đông giáp thửa đất còn lại của ông Kh(hiện nay anh H1, H2 đang ở) dài 24.38m

Phía Tây giáp đường hẻm nội bộ dài 26.61m

Phía Nam giáp đường liên khối thuộc hẻm 259 đường N dài 4.72m

Phía Bắc giáp thửa đất còn lại của ông K (hiện nay anh H đang ở) dài 4.45m

Ông Võ Viết H, Võ Viết H1 và Võ Viết H2 có trách nhiệm phối hợp với Ông Châu Văn P, bà Đỗ Thị Thu H đi làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trường hợp diện tích của thửa đất trên bị thu hồi thì ông P, bà H thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

2. Về án phí: Ông Võ Viết H2, Võ Viết H và Võ Viết H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Châu Văn P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0012357 ngày 26/4/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đ

3. Về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc bằng máy: Ông Võ Viết H, Võ Viết H1 và Võ Viết H2 phải chịu 1.269.982 đồng chi phí đo đạc, 1.000.000đ tiền chi phí thẩm định và 1.500.000 tiền định giá tài sản.

Ông Châu Văn P, bà Đỗ Thị Thu H được nhận lại tổng số tiền chi phí đo đạc, chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.769.982 đồng sau khi thu được của ông H, ông H1 và ông H3.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự 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.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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, Điều 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:

- P.NV&THA TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Mai