

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 89/2020/DS-ST

Ngày: 15- 9 -2020

*“V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp  
đồng 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 THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị My My

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Hồ Tùng Mận

2. Bà Phạm Thị Tuyết Nhung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 15/9/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 698/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2020/QĐXX-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc B – Sinh năm: 1999

Địa chỉ cư trú: Thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn Đ – Sinh năm: 1962

Bà Chu Thị M – Sinh năm: 1964

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Điều vắng mặt.

3. *Người làm chứng:*

- Bà Trần Thị T

Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Bà Trần Thị M

Địa chỉ cư trú: Thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Bà Trần Thị S

Địa chỉ cư trú: Khối M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

- Bà Trần Thị H

Địa chỉ cư trú: đường Nguyễn Tri P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Quốc B trình bày:

Vào ngày 02/7/2019, ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M có chuyển nhượng cho tôi 01 lô đất có diện tích 220m<sup>2</sup> và 01 căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, tường xây, nền gạch, diện tích xây dựng 61,1m<sup>2</sup> tọa lạc trên lô đất tại địa chỉ thôn H xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thửa đất số 273C; tờ bản đồ số 17, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 462304 cấp cho ông Trần Văn Đ. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Trần Thị M; Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Đ; Phía Bắc giáp đường đi của thôn; Phía Nam giáp đất ông H. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 và có công chứng chứng thực giá chuyển nhượng thực tế là 120.000.000đồng. Tôi đã giao cho ông Đ 100.000.000đồng, còn trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ, bà M đã giao nhà và đất cho tôi nên nhà và đất hiện nay tôi đang quản lý sử dụng. Sau đó do ông Đ nói rảnh nên tôi đã đưa giấy tờ cho ông Đ đi làm thủ tục sang tên khi nào xong sổ tôi sẽ trả tiếp cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó ông Đ không chịu đi làm thủ tục sang tên cho tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng, bàn giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất theo hợp đồng để tôi thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

\*Tại bản tự khai bị đơn ông Trần Văn Đ khai:

Về nguồn gốc đất tôi đang sử dụng thửa đất 273B và đất tôi đã chuyển nhượng cho Trần Quốc B là thửa 273C nguyên là đất của bố đẻ tôi là ông Trần Văn N (đã chết). Năm 2005 bố tôi đã chuyển quyền sử dụng đất cho tôi. Sau đó tôi cắt thửa đất thành 02 thửa, thửa 273B và thửa 273C cùng mang tên Trần Văn Đ. Trên đất tôi xây 02 căn nhà, sau đó tôi cho em tôi Trần Quốc T (là bố đẻ của Trần Quốc B) 01 căn nhà xây trên thửa đất 273C để ở chứ chưa cho quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2008 em tôi Trần Quốc T và vợ ly hôn, năm 2013 Trần Quốc T mất. Ngày 27/4/2019 các anh, chị em trong gia đình gồm: Chị ruột Trần Thị T; em ruột Trần Thị M; em ruột Trần Thị S; em ruột Trần Thị H đã tổ chức cuộc họp. Nội dung cuộc họp là cho cháu Trần Quốc B nhà và đất ở, được quyền sử dụng lâu dài và không được mua bán, sang nhượng dưới mọi

hình thức Trần Quốc B phải trả lại tiền làm nhà của tôi đã xây dựng trước đó là 120.000.000đồng. Còn về thủ tục sang tên, tôi sẽ chịu trách nhiệm và đã sang nhượng qua công chứng. Còn việc sang tên hẳn qua phòng tài nguyên và môi trường là sau 10 năm với lý do B chưa đủ nhận thức cũng như đạo đức lối sống gia đình và xã hội nên tôi đã họp gia đình và thống nhất sau 10 năm Trần Quốc B mới đứng tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có hợp đồng có điều kiện kèm theo. Trần Quốc B đã đưa cho tôi 100 triệu đồng trước gọi là tiền xây dựng nhà của tôi, B vẫn còn thiếu 20.000.000đồng.

- Bị đơn bà Chu Thị M đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến tòa làm việc do đó tòa án không thể tiến hành lấy lời khai, kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải được.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm : Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Về ý kiến giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Trần Quốc B. Buộc ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CB 462304 vào sổ cấp giấy chứng nhận: GCN CT010629 do Sở tài nguyên và môi trường Đắk Lắk cấp ngày 16/9/2016 đứng tên ông Trần Văn Đ cho ông Trần Quốc B để chỉnh lý biên động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất. Nếu ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thì ông Trần Quốc B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho mình. Buộc ông Trần Quốc B có nghĩa vụ thanh toán số tiền 20.000.000đồng cho ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án kiện “yêu cầu tiếp tục thực hiện 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 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M đã được Tòa án triệu tập họp lệ 02 lần nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng. Những người làm chứng bà Trần Thị T, Trần Thị M, Trần Thị S và bà Trần Thị H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đảm bảo đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 299 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất, mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng những bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M không đến tòa án làm việc. Do đó Tòa án không thể tiến hành đối chất, tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được.

[3] Về nội dung: Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Quốc B yêu cầu các bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bàn giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất theo hợp đồng để nguyên đơn thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được xác lập ngày 02/7/2019 giữa ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M và ông Trần Quốc B, hợp đồng đã được công chứng chứng thực. Nội dung hợp đồng thể hiện ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B 01 lô đất tọa lạc tại thôn 2 xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đất có diện tích 220m<sup>2</sup>; thửa số 273C; tờ bản đồ số 17, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 462304 cấp cho ông Trần Văn Đ. Giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng. Ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M có nghĩa vụ giao thửa đất nói trên và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc B. Ông Trần Quốc B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được xác lập giữa ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M và ông Trần Quốc B vào ngày 02/7/2019 được thực hiện trên tinh thần ý chí tự nguyện của các bên. Hợp đồng đã được công chứng chứng thực là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên. Sau khi hợp đồng được ký kết ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M đã bàn giao thửa đất nói trên và các tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần Quốc B. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000đồng nhưng giá thực tế hai bên thỏa thuận là 120.000.000đồng, ông B đã trả cho ông Đ, bà M 100.000.000đồng còn lại số tiền 20.000.000đồng ông B cho rằng sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp 20.000.000đồng. Về phía ông Đ khẳng định thửa đất nói trên là ông Đ cho ông B, ông B phải có nghĩa vụ trả tiền xây dựng nhà cho ông Đ là 120.000.000đồng, ông B đã đưa cho ông Đ 100.000.000đồng, ông B còn thiếu ông Đ 20.000.000 đồng. Ông Đ chỉ đồng ý đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông B là sau 10 năm. Nhưng kể từ khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đến khi xét xử ông Đ không cung cấp được giấy tờ, chứng cứ chứng minh có sự giao ước thỏa thuận giữa các bên là sau 10 năm mới thực hiện việc giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 273C cho ông B Hiện nay ông B đang quản lý sử dụng thửa đất 273C và căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất. Tuy nhiên, ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M chưa thực việc bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CB 462304 vào sổ cấp giấy chứng nhận: GCN CT010629 do Sở tài nguyên và môi trường Đắk Lắk cấp ngày 16/9/2016 đứng tên ông Trần Văn Đ cho ông Trần Quốc B để ông B thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B cũng chưa giao đủ số tiền như hai bên đã thỏa thuận, ông B còn nợ ông Đ, bà M số tiền 20.000.000 đồng. Do đó để các bên thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên

đất. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CB 462304 vào sổ cấp giấy chứng nhận: GCN CT010629 do Sở tài nguyên và môi trường Đắk Lắk cấp ngày 16/9/2016 đứng tên ông Trần Văn Đ cho ông Trần Quốc B để chỉnh lý biên động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất. Trường hợp ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thì ông Trần Quốc B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho mình. Mặc dù ông Đ, bà M không có đơn yêu cầu ông B phải trả số tiền 20.000.000 đồng nhưng để giải quyết triệt để vụ án cần buộc ông Trần Quốc B có nghĩa vụ thanh toán số tiền 20.000.000 đồng cho ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm : Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí. Các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Quốc B tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản Điều 39; Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 116; Điều 117; Điều 500; Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013

- Khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc B

- Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được xác lập giữa ông Trần Văn Đ, bà Chu Thị M và ông Trần Quốc B tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2019 đã được công chứng chứng thực.

- Buộc ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CB 462304 vào sổ cấp giấy chứng nhận: GCN CT010629 do Sở tài nguyên và môi trường Đắk Lắk cấp ngày 16/9/2016 đứng tên ông Trần Văn Đ cho ông Trần Quốc B để chỉnh lý biến động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất.

Trong trường hợp ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thì ông Trần Quốc B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho mình.

- Buộc ông Trần Quốc B có nghĩa vụ thanh toán số tiền 20.000.000 đồng cho ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí: Ông Trần Văn Đ và bà Chu Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm

Ông Trần Quốc B được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Bảo đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005102 ngày 22/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Quốc B tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền thẩm định, định giá tài sản được khấu trừ 3.000.000 đồng ông B đã nộp theo phiếu thu số 111 ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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 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:**

- TA tỉnh Đắk Lắk ;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;

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

(Đã ký)

- Lưu HS vụ án.

**Nguyễn Thị My My**