

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **44/2022/DS-ST**

Ngày 08/9/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Khánh và bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Xiêm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2022, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2022/TLST-DS ngày 28/3/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2022/QĐXXST-DS ngày 12/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1965, có mặt;

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1977, có mặt;

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn:

1. Ông Võ Đ, sinh năm 1960, có mặt;

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1963, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A trình bày có nội dung: Ngày 01/6/2015 Vợ chồng ông là Nguyễn Văn A và Hoàng Thị Ng nhận chuyển nhượng của vợ chồng

ông Võ Đ và bà Ngô Thị N diện tích đất 1035m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Ng dài 23 m, phía Tây giáp đất ông Ph dài 23 m, phía Nam giáp đất của ông Đ và bà N dài 45 m, phía Bắc giáp đất của ông và bà Ng dài 45 m, địa chỉ tại xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, với giá là 200.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng ông Đ, bà N đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 ngày 29/10/2013 mang tên Võ Đ và Ngô Thị N, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích 3752.2m². Khi nhận chuyển nhượng hai bên làm giấy sang nhượng đất viết tay, không công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng hai bên đã bàn giao đất thực địa, ông và bà Ng đã sử dụng ổn định từ năm 2015 đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Vì vậy ông và bà Ng yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Ng với ông Đ, bà N. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu tôi đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng trình bày có nội dung: Bà thống nhất với ý kiến của ông A chồng bà, không bổ sung gì thêm

Bị đơn ông Võ Đ trình bày có nội dung: Ngày 01/6/2015 vợ chồng ông là Võ Đ và bà Ngô Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông A và bà Ng diện tích đất 1035m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Ng dài 23 m, phía Tây giáp đất ông Ph dài 23 m, phía Nam giáp đất của ông Đ và bà N dài 45 m, phía Bắc giáp đất của bà Ng dài 45 m, địa chỉ tại xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, với giá là 200.000.000 đồng, khi chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 do UBND thị xã B cấp ngày 29/10/2013 mang tên Võ Đ và Ngô Thị N, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích 3752.2m². Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy sang nhượng đất bản viết tay, không có công chứng, chứng thực, ông và bà N đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất thực địa cho ông A và bà Ng sử dụng ổn định từ năm 2015 đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Hiện nay do bà N nợ tiền người khác nên ½ diện tích thửa đất bị kê biên thi hành án trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông A và bà Ng. Ông A và bà Ng khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đồng ý chuyển nhượng đất cho ông A và bà Ng theo quy định pháp luật, nhưng hiện nay đất đang bị kê biên thi hành án vì vậy ông không thực hiện được thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Ngô Thị N trình bày có nội dung: Ngày 01/6/2015 vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông A và bà Ng diện tích đất 1035m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Ng dài 23 m, phía Tây giáp đất ông Ph dài 23 m, phía Nam giáp đất của ông Đ và bà N dài 45 m, phía Bắc giáp đất của bà Ng dài 45 m, địa chỉ tại xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, với giá là 200.000.000 đồng, khi chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 do UBND thị xã B cấp ngày 29/10/2013 mang tên Võ Đ và Ngô Thị N, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích 3752.2m². Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy sang nhượng đất bản

viết tay, không có công chứng, chứng thực, bà và ông Võ Đ đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất thực địa cho ông A và bà Ng sử dụng ổn định từ năm 2015 đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Hiện nay do bà nợ tiền người khác nên ½ diện tích thửa đất bị kê biên thi hành án trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông A và bà Ng. Ông A và bà Ng khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đồng ý chuyển nhượng đất cho ông A và bà Ng theo quy định pháp luật, nhưng hiện nay đất đang bị kê biên thi hành án vì vậy bà không thực hiện được thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 01/06/2015 giữa ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng với ông Võ Đ vào bà Ngô Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về khởi kiện và thụ lý vụ án: Ngày 17/3/2022 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, đơn trình bày ý kiến về việc không lựa chọn hòa giải, không lựa chọn hòa giải viên và các tài liệu chứng cứ kèm theo, ngày 22/3/2022 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 25/3/2022 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí và nộp biên lai thu tạm ứng án phí; ngày 28/3/2022 Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về trình tự thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Ngô Thị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn bà Ngô Thị N là phù hợp khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

[4] Về yêu cầu của đương sự:

Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị Ng với vợ chồng ông Võ Đ, bà Ngô Thị N vào ngày 01 tháng 6 năm 2015 là tự nguyện, nhưng các bên chỉ viết giấy chuyển nhượng đất không có công chứng hoặc chứng thực nên không tuân thủ đúng về hình thức của hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Nhưng khi chuyển nhượng thì diện tích đất này ông Võ Đ và bà Ngô Thị N đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 ngày 29/10/2013 mang tên Võ Đ và Ngô Thị N, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích 3752.2m² nên ông Võ Đ và bà Ngô Thị N có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Võ Đ và bà Ngô Thị N đã nhận đủ 200.000.000 đồng và đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị Ng sử dụng ổn định không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, ông A bà Ng đã trồng cây lâu năm và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Với nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/6/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị Ng với vợ chồng ông Võ Đ và bà Ngô Thị N diện tích đất 1035m², lô đất tọa lạc tại xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Ng dài 23 m, phía Tây giáp đất ông Ph dài 23 m, phía Nam giáp đất của ông Đ và bà N dài 45 m, phía Bắc giáp đất của bà Ng dài 45 m, trên diện tích đất này ông A, bà Ng trồng 195 cây cà phê kinh doanh năm thứ 3, 20 cây chanh dây, 28 cây sầu riêng chăm sóc năm cuối, trồng cây nghệ và trồng 85 trụ gỗ để trồng cây hồ tiêu. Diện tích đất này đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 ngày 29/10/2013 mang tên Võ Đ và Ngô Thị N, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích 3752.2m² là phù hợp với điểm b.2 và điểm b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Điều 699, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng làm đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng và đã chi phí 2.000.000 đồng khi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xét thấy yêu cầu của ông A và bà Ng là có căn cứ nên ông A và bà Ng không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Ông Võ Đ và bà Ngô Thị N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông A và bà Ng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài

sản số tiền là 2.000.000 đồng sau khi thu được của ông Đ và bà N là phù hợp với các Điều 156, 157, 158, 164, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007279 ngày 25/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Bị đơn ông Võ Đ và bà Ngô Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với Điều 144, 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 9; điểm a khoản 1 Điều 24; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227, và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 699, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 .

Căn cứ vào Điều 9; điểm a khoản 1 Điều 24; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/6/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị Ng với vợ chồng ông Võ Đ, bà Ngô Thị N với diện tích 1035m², lô đất tọa lạc tại xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Ng dài 23 m, phía Tây giáp đất ông Ph dài 23 m, phía Nam giáp đất của ông Đ và bà N dài 45 m, phía Bắc giáp đất của bà Ng dài 45 m, trên diện tích đất này ông A, bà Ng trồng 195 cây cà phê kinh doanh năm thứ 3, 20 cây chanh dây, 28 cây sầu riêng chăm sóc năm cuối, trồng cây nghệ và trồng 85 trụ gỗ để trồng cây hồ tiêu. Diện tích đất này đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 ngày 29/10/2013 mang tên Võ Đ và Ngô Thị N, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích 3752.2m².

Ông Võ Đ và bà Ngô Thị N có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 do UBND thị xã B cấp ngày 29/10/2013 mang tên Võ Đ và Ngô Thị N, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích 3752.2m² cho ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng để ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng

liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Ông Võ Đ và bà Ngô Thị N phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng sau khi thu được của ông Võ Đ và bà Ngô Thị N

3. Về án phí:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007279 ngày 25/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Võ Đ và bà Ngô Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TX Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Anh

