

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CUM'GAR  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 52/2020/DS-ST

Ngày 03/11/ 2020

“V/v: T/c HĐ chuyển nhượng QSD đất ”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CUM'GAR**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thiên Lý

*Các hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Mạnh; 2. Bà Bùi Thị Hà

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Vũ Đức Đổng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cum'Gar.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cum'gar tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Oanh – Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 11 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Cum'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 350/2019/TLST – DS, ngày 11 tháng 9 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2020/QĐXXST- DS, ngày 28/5/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 29/2020/ QĐST- DS ngày 26/6/2020, quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2020/QĐST-DS ngày 16/7/2020, quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 17/2020/QĐST-DS ngày 17/8/2020 và thông báo mở lại phiên tòa số 08/2020/TB-TA ngày 13/10/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15

Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân T, Chức vụ Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Quang N, sinh năm 1967 (*Theo giấy ủy quyền lập ngày 12/8/2019*) (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Đặng Văn K, sinh năm 1965 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

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

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tuấn N, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường huyện C (*Theo Giấy ủy quyền số 526a/GUQ-UBND ngày 28/02/2020*) (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Công Đ, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân (*Theo Giấy ủy quyền số 01/UBND-GUQ ngày 05/02/2020*) (Vắng mặt).

- Ông Đỗ Quang N và bà Phạm Thị V (ông N có mặt, bà V vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

**4. Người làm chứng:**

- Ông Nguyễn Thanh H (Vắng mặt)

Địa chỉ: 06 V, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Bá L (Vắng mặt)

Địa chỉ: 34/ 1/ 3 Nguyễn Lương B, Tp B, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1997 Công ty 53- Bộ Quốc phòng trực tiếp là trạm vật tư chế biến cà phê xuất khẩu nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T 400 m<sup>2</sup> đất thổ cư (10m x 40 m) với giá chuyển nhượng 30.000.000đ. Phía Công ty đã thanh toán trước cho ông K, bà T 27.000.000đ, số tiền còn lại hai bên thống nhất sau khi vợ chồng ông K giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty, phía Công ty sẽ giao đủ. Sau khi vợ chồng ông K bàn giao cho Công ty 400 m<sup>2</sup> đất cùng một số giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm: Văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư, giấy sang nhượng thổ cư từ ông Lê Xuân T cho ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T, giấy chứng nhận về việc tạm giao quyền sử dụng đất thổ cư của Nông trường cao su 1/5 giao cho ông Lê Xuân T, Công ty đã cho xây nhà cấp 4 với diện tích 104 m<sup>2</sup> để làm địa điểm kinh doanh tại thôn 1 xã E. Năm 2002 Công ty ngừng hoạt động thu mua nông sản và cho vợ chồng ông K thuê lại tài sản để làm kho chứa nông sản. Năm 2007 Công ty đã thu hồi lại tài sản và cho đối tác khác thuê.

Năm 2010 Công ty 53 được sáp nhập với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15 theo quyết định số 408/ QĐ- BTL ngày 23/3/2010 của Bộ tư lệnh quân khu 5. Năm 2013 sau khi rà soát lại toàn bộ tài sản nhận bàn giao từ Công ty 53 trong đó có diện tích 400 m<sup>2</sup> đất trước đây Công ty nhận chuyển nhượng của ông K, bà T nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Công ty đã cử người liên hệ với UBND xã E để đề nghị giải quyết. Tại buổi làm việc ngày 26/6/2013 ông Đặng Văn K đã đồng ý để Công ty 53 thực hiện phần nghĩa vụ tài chính mà gia đình ông K còn nợ với Nhà nước, gia đình ông K có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty. Tuy nhiên từ năm 2013 đến nay gia đình ông K không thực

hiện theo cam kết nên Công ty khởi kiện yêu cầu ông K, bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết vào năm 1997.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T trình bày:*

Ông bà chỉ chuyển nhượng đất cho Công ty 53 để cân trừ số nợ cà phê là 10.000.000 đồng của ông bà, ông bà không liên quan gì đến Công ty 15, do đó việc Công ty 15 khởi kiện ông bà là không đúng.

*\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*1. Tại bản tự khai ông Trần Tuấn N trình bày:*

Năm 2002 ông Đặng Văn K có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 93a tờ bản đồ số 11, diện tích 340 m<sup>2</sup> đất ở tại xã E. Ngày 25/12/2002 hộ ông Đặng Văn K được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 801998. Tuy nhiên hộ ông K chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định nên ngày 17/10/2008 Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất trên cho UBND xã E. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn K đúng theo trình tự và quy định của pháp luật. Tuy nhiên căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án, UBND huyện C sẽ thực hiện.

*2. Đại diện theo ủy quyền của UBND xã E trình bày:*

Năm 2002 UBND xã E tổ chức cho các hộ dân đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đặng Văn K đã đăng ký kê khai đối với thửa đất 93a tờ bản đồ số 11 diện tích 340 m<sup>2</sup> đất ở tại xã E. Ngày 25/12/2002 hộ ông Đặng Văn K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 801998 tuy nhiên đến năm 2008 Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C mới bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho UBND xã E để thông báo cho các hộ thực hiện nghĩa vụ tài chính. Do hộ ông Đặng Văn K không thực hiện nghĩa vụ tài chính nên chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013 ông Đỗ Quang N có đơn gửi đến UBND xã E đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đặng Văn K với lý do ông K, bà T đã chuyển nhượng thửa đất 93a tờ bản đồ số 11 cho Công ty 53 Bộ Quốc phòng, ông N là người đã mua lại thửa đất trên với hình thức đấu giá. UBND xã E đã mời các bên đến để làm việc. Tại buổi làm việc ngày 26/6/2013 giữa ông N và ông K đã thống nhất phương án: Công ty 15 thực hiện nghĩa vụ tài chính còn ông Đặng Văn K có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty. Số tiền 3.000.000đ trước đây Công ty 53 còn nợ lại được trừ vào nghĩa vụ tài chính Công ty phải nộp. Tuy nhiên sau đó hai bên không thực hiện theo như đã thỏa thuận. Tháng 02/2020 hộ ông Đặng Văn K đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, hiện nay UBND xã E đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn K.

*3. Ông Đỗ Quang N và bà Phạm Thị V trình bày:*

Ông Đỗ Quang N công tác tại Công ty 53, nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15. Vào tháng 12/2006 ông bà có nhận chuyển nhượng lại nhà đất là đại lý thu mua nông sản Công ty 53 tại thôn 1, xã E, huyện C. Nay Công ty 15 khởi kiện ông K, bà T đối với thửa đất nêu trên, ông bà không có ý kiến gì và giao toàn quyền cho Công ty 15 giải quyết.

*\* Người làm chứng trình bày:*

*1. Ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Ngày 30/01/1997 ông H đại diện cho Công ty 53 nhận chuyển nhượng đất của ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T để mở chi nhánh thu mua cà phê. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, trạm thu mua đã xây dựng nhà, mở đại lý, tuy nhiên từ năm 1997 đến nay gia đình ông K, bà T vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho Công ty. Ông Hải đề nghị ông K, bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận trước đây.

*2. Ông Nguyễn Bá L trình bày:*

Năm 1997 ông L là kế toán trưởng của xí nghiệp 5 trực thuộc Công ty 53 - Bộ Quốc phòng. Năm 1996 Công ty 53 có chủ trương mở rộng kinh doanh trên địa bàn các huyện thuộc địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khảo sát địa điểm, Công ty quyết định mở điểm thu mua tại xã E, huyện C. Ngày 30/01/1997 ông Nguyễn Thanh H là trạm trưởng trạm thu mua cà phê thay mặt cho Công ty 53 nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T 400 m<sup>2</sup> đất thổ cư (10m x 40m), với giá chuyển nhượng 30.000.000đ, Công ty trả trước cho ông K, bà T 27.000.000đ, còn lại 3.000.000đ sau khi ông K hoàn tất thủ tục chuyển nhượng Công ty sẽ trả đủ. Hai bên làm văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư. Sau khi làm văn bản cam kết này ông Nguyễn Bá L lập phiếu chi cho ông Đặng Văn K số tiền 27.000.000đ, ông K là người trực tiếp nhận số tiền trên. Phiếu chi tiền có chữ ký của ông Nguyễn Thanh H, Trạm trưởng. Do ông K không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Công ty khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ tổ tụng dân sự của Thẩm phán trong quá trình chuẩn bị xét xử; của Hội đồng xét xử, thư ký, cũng như những người tham gia tố tụng tại phiên tòa và quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

*- Đối với Thẩm phán:* Trong quá trình chuẩn bị xét xử; Về cơ bản tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*- Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa:* Tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

*- Đối với đương sự:*

+ / Nguyên đơn: Thực đã hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 71 BLTTDS.

+ Bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 72 BLTTDS.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 73 BLTTDS.

+ Người làm chứng không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 78 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS; Điều 705, khoản 2 Điều 706, Điều 707, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712, Điều 713 Bộ luật dân sự 1995; khoản 2 Điều 75 Luật đất đai 1993: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất (Văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư, ký ngày 30/01/1997) giữa Công ty 53 Bộ Quốc Phòng (Nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15 – Quân khu 5/ Bộ Quốc Phòng) với ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T. Yêu cầu ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T thực hiện đúng cam kết với bên mua. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15 phải thanh toán phần còn lại của hợp đồng (1/10 giá trị hợp đồng tính theo giá trị của thửa đất hiện tại) cho ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T.

- Về án phí: ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15 phải chịu án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;**

[1] *Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đến làm việc tại Tòa án và tham gia tố tụng tại phiên tòa, tuy nhiên bị đơn không hợp tác nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai, đối chất, hòa giải được.

[3] *Về nội dung vụ án:*

[3.1] Về quyền khởi kiện: Công ty 53 được sáp nhập với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15 theo quyết định số 408/QĐ- BTL ngày 23/3/2010 của Bộ Tư lệnh Quân khu 5- Bộ Quốc phòng, do đó tất cả mọi vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Công ty 53 trước đây được bàn giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15, vì vậy Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 15 (sau đây viết tắt là Công ty 15) có

quyền khởi kiện đối với vợ chồng ông K, bà T là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 89 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên tại phiên tòa xác định được: Ngày 30/01/1997 ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T có chuyển nhượng cho Công ty 53 diện tích đất 400 m<sup>2</sup> tại thôn 1, xã E, huyện C, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản (Văn bản chuyển nhượng đất thổ cư) có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn K, chữ ký bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H, đại diện Công ty 53. Mặc dù bà T không ký vào văn bản chuyển nhượng đất nhưng ông K, bà T đều xác định ngày 30/01/1997 ông bà có chuyển nhượng đất cho Công ty 53, nguồn gốc đất chuyển nhượng có một phần là ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Xuân T, một phần là đất của ông bà được cấp. Công ty 53 đã nhận đất sử dụng từ ngày 01/02/1997 đến nay, đã xây dựng nhà cấp 4 để làm điểm thu mua nông sản và xây dựng tường rào bao quanh lô đất, không có tranh chấp với ai.

Theo kết quả trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết đã xác định chữ ký, chữ viết tại Phiếu chi số 76 lập ngày 30/01/1997 của Công ty 53 (Phiếu chi tiền mua đất CưM'gar cho người nhận là ông K) là do ông Đặng Văn K ký và viết ra. Do đó, đã có đủ cơ sở xác định vào ngày 30/01/1997 giữa vợ chồng ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T và Công ty 53 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư) để chuyển nhượng lô đất diện tích 400 m<sup>2</sup> (diện tích thực tế là 340 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 93a, tờ bản đồ số 11) tại thôn 1, xã E, huyện C, giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng là Công ty 53 đã trả trước 27.000.000 đồng (theo Phiếu chi số 76 ngày 30/01/1997), còn nợ lại 3.000.000 đồng, công ty 53 đã nhận đất từ ngày 01/02/1997 sử dụng ổn định cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T với Công ty 53 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận. Mặc dù giữa hai bên không làm các thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức, quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và các Điều 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng phía Công ty đã xây dựng nhà ở làm đại lý thu mua cà phê và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp, phù hợp với quy định tại điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty 15 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty 53 (nay là Công ty 15) với ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T, đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ số 11, diện tích 340 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk

Lãi; buộc ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T cùng có nghĩa vụ phải thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty 15 là phù hợp.

Đối với lệ phí sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K, bà T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về việc ai là người chịu các chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên nên các chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[3.3] Đối với số tiền chuyển nhượng đất:

Tại phiên tòa, ông K bà T cho rằng việc chuyển nhượng đất như trên là có, ông bà xác định giá trị chuyển nhượng đất là 12.000.000 đồng, mục đích chuyển nhượng đất để cân trừ số nợ cà phê của ông bà nợ Công ty 53 với số tiền là 10.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng Công ty 53 chưa thanh toán cho vợ chồng ông bà, tuy nhiên ông bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, có 02 Văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư có nội dung giống nhau nhưng khác nhau về diện tích đất chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng đất.

- Theo “Văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư” xác lập ngày 30/01/1997 bản gốc do Công ty 15 cung cấp thì diện tích đất chuyển nhượng là 400 m<sup>2</sup>, giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

- Đối với 01 “Văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư” xác lập ngày 30/01/1997 có xác nhận của UBND xã E theo tập tài liệu do bị đơn gửi cho Tòa án thì chỉ là bản phô tô, không có bản gốc, trong văn bản ghi diện tích đất chuyển nhượng là 300 m<sup>2</sup> nhưng ghi “*chiều dài cạnh phía tây giáp tỉnh lộ 8 là 10m, phía Nam và phía Bắc dọc chiều dài 40m tính từ mốc lộ giới*” là không phù hợp giữa chiều dài các cạnh và tổng diện tích đất. Người làm chứng ông Nguyễn Thanh H xác định văn bản chuyển nhượng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E là đúng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, đồng thời cũng không phù hợp với chứng cứ là Phiếu chi số 76 ngày 30/01/1997 có chữ ký của ông Đặng Văn K, ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Bá L, do đó lời khai của ông H không là không có cơ sở. Tòa án đã tiến hành xác minh và yêu cầu các bên đương sự cung cấp nhưng các bên không cung cấp được bản gốc của văn bản chuyển nhượng này, do đó tài liệu này không có giá trị chứng minh.

Mặt khác, theo Phiếu chi số 76 ngày 30/01/1997, Công ty 53 đã chi trả cho ông K số tiền 27.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, có ông Nguyễn Bá Lộc là người lập phiếu chi và chi tiền cho ông K thừa nhận và phù hợp với kết luận trung cầu giám định về chữ ký, chữ viết của ông K trong Phiếu chi số 76.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định giá trị chuyển nhượng lô đất trên giữa Công ty 53 và ông K, bà T là 30.000.000 đồng, Công ty đã trả được 27.000.000 đồng (9/10 giá trị hợp đồng), còn nợ lại 3.000.000 đồng (1/10 giá trị hợp đồng). Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý trả cho ông K bà T số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản xác định:

Thửa đất số 93a, tờ bản đồ số 11, diện tích 340 m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Lê Thanh H dài 34m, phía Nam giáp thửa đất số 94 của ông Đặng Minh S dài 34m, phía Đông giáp đất ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T dài 10m, phía Tây giáp tỉnh lộ 08 dài 10m. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây từ năm 1997 diện tích 104 m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 10,4m), phía sau đất trồng được xây bao bằng tường gạch. Giá đất tham khảo giá thị trường tại địa phương là từ 150.000.000 đồng đến 180.000.000 đồng/1m ngang (dọc theo tỉnh lộ 8, bao gồm cả tài sản trên đất).

Do đó, Hội đồng xét xử lấy giá trung bình là 165.000.000 đồng/1m ngang để làm căn cứ tính tiền chuyển nhượng đất và buộc Công ty 15 thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo giá đất thị trường hiện nay là phù hợp. Cụ thể: Giá trị đất theo giá thị trường hiện nay là 165.000.000 đồng/1m ngang x 10m = 1.650.000.000 đồng, 1/10 giá trị đất = 1.650.000.000 đồng x 1/10 = 165.000.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền là 165.000.000 đồng.

[4] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn là: 165.000.000 đồng x 5% = 8.250.000 đồng.

Bị đơn ông Đặng Văn K có cha là liệt sỹ thuộc đối tượng được miễn tiền án phí, tuy nhiên ông K không có đơn xin miễn án phí do đó ông K, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Công ty 15 đồng ý chịu ½ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Do đó, Công ty 15 phải chịu 2.500.000 đồng, ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Công ty 15 được nhận lại 2.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp sau khi thu được khoản tiền trên từ ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T.

- Về chi phí giám định: Do yêu cầu giám định của Công ty 15 là có căn cứ nên bị đơn ông Đặng Văn K phải chịu chi phí giám định là 3.280.000 đồng.



Công ty 15 được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí giám định đã nộp là 3.280.000 đồng sau khi thu được từ ông Đặng Văn K.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162; khoản 1 Điều 165; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 31, Điều 73 Luật đất đai năm 1993

- Áp dụng Điều 131, Điều 705, Điều 707; Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712, Điều 713 Bộ luật dân sự 1995

- Áp dụng Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Áp dụng điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

***Tuyên xử:*** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Văn bản cam kết chuyển nhượng đất thổ cư) ngày 30/01/1997, giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T với bên được chuyển nhượng là Công ty 53 (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15) đối với thửa đất số 93a, tờ bản đồ số 11, diện tích 340m<sup>2</sup> đất ở, địa chỉ thửa đất tại Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 801998, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/12/2002 cho hộ ông Đặng Văn K.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15 và ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15 thanh toán cho ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T số tiền là 165.000.000 đồng.

*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 năm 2015.*

***\* Về án phí và chi phí tố tụng khác:***

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Đặng Văn K, bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15 phải nộp 8.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 27/8/2019, biên lai số AA/2017/0014215 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk. Công ty còn phải nộp số tiền 7.950.000 đồng.

- *Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên phải chịu 2.500.000 đồng, ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cà phê 15 được nhận lại 2.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được từ ông Đặng Văn K và bà Phạm Thị T.

- *Về chi phí giám định:* Bị đơn ông Đặng Văn K phải chịu chi phí giám định là 3.280.000 đồng. Công ty 15 được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí giám định đã nộp là 3.280.000 đồng sau khi thu được từ ông Đặng Văn K.

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

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

*“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 và 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:**

- VKS tỉnh; TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện CưM'gar;
- Thi hành án dân sự CưM'gar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Nguyễn Thị Thiên Lý**