

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 33/2020/DS-ST

Ngày: 30 – 9 -2020

V/v: Tranh chấp 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 HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Tín.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mung Niê;
2. Ông Nguyễn Ngọc Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 25/2020/TLST-DS ngày 05/02/2020 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2020/QĐXXST-DS ngày 26/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2020/QĐST-DS ngày 11/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Y; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn: Chị Hoàng Thị Lê N; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng T; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Tr; Chức vụ: Chức vụ: Phó phòng Phụ trách Phòng giao dịch B; Địa chỉ: Số V, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền số 2239/2020/GUQ-PL ngày 28/7/2020); Vắng mặt.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê Ng; Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị L; Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng P; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình Th – Chức vụ: Trưởng văn phòng; Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

4. Văn phòng đăng ký đất đai B; Địa chỉ: Số P, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Đậu Văn Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Lê Trọng Đ1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Viết D, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Lê Thị Y trình bày có nội dung: Vào ngày 10/5/2016 bà Y có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L một phần đất rẫy tọa lạc tại thôn N, xã C, huyện K với diện tích 480m²; thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất cà phê của ông Đ,

Phía tây giáp đường,

Phía nam giáp đất ông Đ1,

Phía bắc giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông H, bà L.

Giá chuyển nhượng là 112.000.000 đồng; bà Y đã trả 109.000.000 đồng; còn nợ lại 3.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận cùng nhau sang tên Bìa đỏ thì trả hết. Hai

bên có viết giấy sang nhượng rẫy cà phê viết tay với nhau; không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Khi đó, trên đất có cà phê, khoảng 44 cây cà phê. Sau khi viết giấy sang nhượng xong thì vợ chồng ông H, bà L đã bàn giao đất cho bà Y sử dụng từ đó cho đến nay. Bà Y đã nhổ bỏ hết cà phê trước đất bà L trồng; bà Y làm nhà năm 2017, nhà xây cấp 04 diện tích 90m², 01 cái giếng đào năm 2017, xung quanh đất rào lưới B40 năm 2017. Bà Y cũng đã trồng 05 cây bơ, 03 cây mít, 01 cây chanh, 02 cây sầu riêng, 02 cây chè vối.

Trong giấy sang nhượng ghi: “*Khi nào bán được ½ diện tích thì bà L phải sang tên sổ đỏ cho bà Y*” là vì tại thời điểm sang nhượng có nhiều người hỏi mua đất của ông H, bà L nên mới thỏa thuận như vậy. Tuy nhiên sau đó, bà L không chuyển nhượng cho người khác nữa nhưng cũng không chịu làm thủ tục sang tên cho bà Y.

Hiện bà Y được biết vợ chồng ông H, bà L đã thế chấp đất để vay tiền tại Ngân hàng T, Chi nhánh Đ, PGD B vào ngày 08/01/2020.

Chúng tôi không thỏa thuận về ai là người chịu chi phí sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nên tôi không có ý kiến, yêu cầu gì về việc này; theo quy định của pháp luật đất đai bên nào phải chịu thì cứ theo mà thực hiện.

Nay bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và vợ chồng ông H, bà L đối với đối với diện tích 480m² đất tọa lạc tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích thực tế là 399,6m²; thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L. Buộc ông H, bà L phải có nghĩa vụ cùng với bà Y đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y. Đồng thời, bà Y sẽ có trách nhiệm trả cho ông H, bà L 3.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất còn lại.

Ông H, bà L yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L và bà Y ngày 10/5/2016 đối với diện tích đất khoảng 480m² đất tọa lạc tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu; thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L; đồng thời xử lý hậu quả

của hợp đồng vô hiệu; bà Y không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Việc bà L, ông H thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 54, trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y, bà Y hoàn toàn không biết. Khi thế chấp cho ngân hàng thì ông H, bà L không thông báo cho bà Y. Bà Y không thấy việc Ngân hàng T vào thăm định cũng như hỏi bà Y về việc bà Y đã xây dựng nhà cấp 4 đang hoang trên đất. Vì vậy bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016/2020/TC-BH ngày 08/01/2020 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Đ, PGD B và ông Ngô Thị L, ông Nguyễn Kim H vô hiệu đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y.

- Tại bản tự khai, bị đơn bà Ngô Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Hoàng Thị Lê N trình bày có nội dung: Vợ chồng bà L có quan hệ quan biết với chồng của bà Lê Thị Y tên là ông M (hiện đã chết). Vào ngày 10/5/2016 vợ chồng bà L có chuyển nhượng cho bà Y 01 diện tích đất là 08 m chiều ngang, chiều dài là 62 m; có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất cà phê của ông Đ,

Phía tây giáp đường dài 8m

Phía nam giáp đất ông Đ1;

Phía bắc giáp phần đất còn lại của vợ chồng bà L.

Diện tích đất này nằm trong thửa đất rẫy của vợ chồng bà L, thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Với giá chuyển nhượng là 112.000.000 đồng; bà Y đã trả 109.000.000 đồng; còn nợ lại 3.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận cùng nhau sang tên Bìa đỏ thì trả hết. Nhưng với điều kiện khi nào vợ chồng bà L bán được ½ đất rẫy thì bà L mới có trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y. Hai bên có viết giấy sang nhượng rẫy cà phê viết tay với nhau và viết rõ thỏa thuận cụ thể trong giấy. Giấy do bà Y viết và bà L ký. Khi đó, trên đất có cà phê do vợ chồng bà L trồng năm 2006; bao nhiêu cây thì bà L không nhớ rõ; chỉ nhớ toàn bộ diện tích rẫy là 570 cây. Sau khi viết giấy sang nhượng xong thì vợ chồng bà L đã bàn giao đất cho bà Y sử dụng từ đó cho đến nay. Bà Y cũng đã làm nhà ở trên đất. CH bà L bị tai nạn hơn 15 năm nay, ngồi một chỗ; mỗi giao dịch đều do một mình bà L đứng ra. Do tình nghĩa bà L thấy hoàn cảnh của bà Y bị chồng đánh đập nên bà L thương tình mà bán cho bà Y để bà có chỗ ở. Trước khi bà L chuyển nhượng đất cho bà Y bà L

cũng đã nói rõ khi nào bà L bán được $\frac{1}{2}$ rẫy thì bà L mới làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Nay bà Y khởi kiện vợ chồng bà L yêu cầu phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Y thì bà L không đồng ý với yêu cầu của bà Y. Hiện vợ chồng bà L đã thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng T để vay vốn.

Tại đơn yêu cầu phán tổ đề ngày 12/5/2020 của ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L và bà Lê Thị Y đối với diện tích đất trên vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu với L do chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và hiện toàn bộ thửa đất số 54 đã thế chấp tại ngân hàng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng T, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông Hà Văn Tr trình bày có nội dung: Ngày 10/01/2020 Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê Ng do bà Ngô Thị L là đại diện theo pháp luật có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng T, Chi nhánh Đ, PGD B theo Hợp đồng tín dụng số LD 2000300514 với số tiền vay 500.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L có thế chấp 01 thửa đất 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L, tọa lạc xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016/2020/TC-BH ngày 06/01/2020.

Nay bà Y khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và vợ chồng ông H, bà L đối với đối với diện tích 480m² đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích thực tế là 399,6m²; thuộc một phần của thửa đất trên; buộc ông H, bà L phải có nghĩa vụ cùng với bà Y đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y thì ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì.

Khi tiến hành cho vay vốn ông Tr là người trực tiếp phụ trách đi thẩm định đất. Khi đến thửa đất ông Tr có thấy 01 căn nhà nhưng không có ai ở nhà cửa nhà đóng, ông Trọng có hỏi chị Hoàng Thị Lê N là con dâu của bà L, ông H về căn nhà của ai thì chị N nói là nhà cho bà con ở nhờ chứ không nói đã chuyển nhượng đất cho bà Y làm nhà. Sau khi xem xét thẩm định đất và xem xét toàn diện hồ sơ vay

vốn thì Ngân hàng đồng ý cho Công ty TNHH MTV Ng vay vốn. Nay bà Y yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016/2020/TC-BH ngày 08/01/2020 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Đ, PGD B và bà Ngô Thị L, ông Nguyễn Kim H vô hiệu đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y thì ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì.

Tại Thông báo số 147/2020/TB-PGDBH ngày 28/9/2020 về việc không tham gia vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xin vắng mặt trong các phiên tòa liên quan đến vụ án trên trong thời gian tới. Lý do Công ty TNHH MTV cà phê Ng đã tắt toán toàn bộ dư nợ gốc và lãi của món vay được bảo đảm bằng tài sản trong vụ án trên và đã rút tài sản khỏi Ngân hàng.

- Tại đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng P trình bày có nội dung: Ngày 08/01/2020, Văn phòng công chứng P có thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016/2020/TC-BH giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Đ, PGD B và bà Ngô Thị L, ông Nguyễn Kim H đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng P thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng P xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, phiên hòa giải, đối chất, thẩm định và định giá tài sản và phiên xét xử.

- Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Viết Th trình bày có nội dung: Ông Th có quen biết gia đình bà Lê Thị Y và vợ chồng ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L. Vào thời điểm năm 2016, ông Th không nhớ rõ ngày tháng cụ thể, ông Th có hỏi mua đất của bà L, ông H tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; với diện tích chiều ngang đường là 10m. Cùng thời điểm ông Th hỏi mua đất của bà L thì có bà Lê Thị Y và ông Nguyễn Quang V cũng hỏi mua đất cùng một thửa lớn đất rẫy của bà L. Trong cùng một ngày ông Th, bà Y, ông V cùng với bà L đến thửa đất của bà L để đo đất, mỗi người mua một miếng theo thứ tự là bà Y 8m theo đường, ông V 8m theo đường, ông Th là 10m theo đường. Nhưng sau đó, ông Th và anh V đến nhà bà L để đặt cọc thì gia đình bà L thống nhất không đồng ý bán nữa. Bà L nói do bà Y đặt cọc tiền trước nên bán cho bà Y thôi. Vì vậy, từ đó cho

đến nay ông Th và bà L không thỏa thuận mua bán đất nữa, còn bà L có bán cho ai nữa không thì ông Th không biết.

- Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Quang V trình bày có nội dung: Vào thời điểm năm 2016, ông V không nhớ rõ ngày tháng cụ thể, ông V có hỏi mua đất của bà Ngô Thị L, ông Nguyễn Kim H tại thôn N, xã C, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk do ông th có nói họ bán đất chứ ông V không quan biết gì họ. Cùng thời điểm ông V hỏi mua đất của bà L thì có bà Lê Thị Y và ông Nguyễn Viết Th cũng hỏi mua đất cùng một thửa lớn đất rẫy của bà L. Trong cùng một ngày ông V, bà Y, ông Th cùng với bà L đến thửa đất của bà L để đo đất, mỗi người mua một miếng theo thứ tự là bà Y 8m theo đường, đến ông V khoảng 8m theo đường và ông Th là 10m theo đường. Nhưng sau đó, ông V và anh Th cùng nhau đi đến nhà bà L để đặt cọc thì gia đình bà L thống nhất không đồng ý bán nữa. Bà L nói do bà Y đặt cọc tiền trước nên bán cho bà Y thôi. Vì vậy, từ đó cho đến nay ông V và bà L không thỏa thuận mua bán đất nữa, còn bà L có bán cho ai nữa không thì ông V không biết.

- Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Đậu Văn Đ trình bày có nội dung: Ông Đ là hàng xóm quen biết với cả hai bên gia đình bà Lê Thị Y và vợ chồng ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L. Ông Đ có thửa đất giáp ranh với đất của bà Lê Thị Y về phía đông, cạnh dài khoảng 7,5m. Thửa đất của bà Y có nguồn gốc vào năm 2016 bà Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L một phần thửa đất rẫy của ông H, bà L với giá 112.000.000 đồng với tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất cà phê của ông Đ,

Phía tây giáp đường, dài 8m;

Phía nam giáp đất ông Đ1, dài khoảng 62m

Phía bắc giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông H, bà L, dài khoảng 62m;

Diện tích đất bà Y nhận chuyển nhượng của ông H, bà L khi đó khoảng 480m². Hai bên có viết giấy sang nhượng và ông Đ có ký tên làm chứng trong giấy sang nhượng. Cũng chính ông Đ và ông Lê Trọng Đ1 là người đi đo đất chuyển nhượng cho bà Y cùng với bà Y và bà L. Sau đó, bà Y đã làm nhà để ở trên diện tích đất chuyển nhượng của bà L, ông H.

- Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Lê Trọng Đ1 trình bày có nội dung: Ông Đ1 là hàng xóm quen biết với cả hai bên gia đình bà Lê Thị Y và vợ chồng ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L. Ông Đ1 có thửa đất giáp ranh với đất của

bà Lê Thị Y về phía nam, cạnh dài khoảng hơn 50m. Thửa đất của bà Y có nguồn gốc vào năm 2016 bà Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L một phần thửa đất rẫy của ông H, bà L với giá 112.000.000 đồng với tư cậ theo giấy sang nhượng như sau:

Phía đông giáp đất cả phê của ông Đ;

Phía tây giáp đường, dài 8m;

Phía nam giáp đất của ông Đ1, dài khoảng 62m;

Phía bắc giáp phần đất còn lại của vợ cH ông H, bà L, dài khoảng 62m;

Diện tích đất bà Y nhận chuyển nhượng của ông H, bà L khi đó khoảng 480m².

Hai bên có viết giấy sang nhượng và ông Đ1 có ký tên làm chứng trong giấy sang nhượng. Cũng chính ông Đ1 và ông Lê Trọng Đ1 là người đi đo đất chuyển nhượng cho bà Y cùng với bà Y và bà L. Sau đó, bà Y đã làm nhà để ở trên diện tích đất chuyển nhượng của bà L, ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T, Văn phòng Công chứng P, Văn phòng đăng ký đất đai Đ và những người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TMHH MTV Ng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 giữa ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L và bà Lê Thị Y đối với thửa đất diện tích 480 m² đo đạc thực tế 399,6m² thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L. Ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L, bà Lê Thị Y có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y theo quy định pháp luật. Bà Lê Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn

Kim H, bà Ngô Thị L số tiền chuyển nhượng đất còn lại 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Thị Y về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016/2020/TC-BH ngày 08/01/2020 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Đ, PGD B và ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L vô hiệu đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 giữa ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L và bà Lê Thị Y vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp 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 huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 đến tham gia phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt tại phiên tòa; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 giữa bà Y và vợ chồng ông H, bà L đối với diện tích đất 480m², kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 399,6m² tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L; đồng thời buộc ông H, bà L phải có nghĩa vụ cùng với bà Y liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Y; bà Y có trách nhiệm trả cho ông H, bà L 3.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất còn lại; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1.1] Về hình thức: Giấy sang nhượng rẫy cà phê ngày 10/5/2016 giữa ông H, bà L và bà Y được viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.1.2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Y, bị đơn bà L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Na đều trình bày ngày 10/5/2016, ông H, bà L chuyển nhượng cho bà Y một thửa đất tọa lạc tại thôn N, xã C, huyện K. Hai bên có lập Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê thể hiện tứ cận diện tích đất chuyển nhượng như sau: “ *Rộng (phía tây giáp đường 8m); Rộng phía đông giáp cà phê ô Đại 7,5m; Dài 62m*”.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất chuyển nhượng có diện tích 399,6m², vị trí tứ cận cụ thể như sau:

- Phía đông giáp đất ông Đậu Văn Đ, cạnh dài 7,5m;
- Phía tây giáp đường, cạnh dài 8,05m;
- Phía nam giáp đất ông Lê Trọng Đ1, cạnh dài 51,4m;
- Phía bắc giáp diện tích đất còn lại của ông H, bà L, cạnh dài 51,4m;

Diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L.

Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 10/5/2016 do bà Y viết, có chữ ký của ông H, bà L là bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là bà Y. Giá chuyển nhượng là 112.000.000 đồng. Các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Y đã trả cho ông H, bà L số tiền 109.000.000 đồng; số tiền còn lại 3.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông H, bà L làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y thì bà Y thanh toán hết. Ông H, bà L đã bàn giao thửa đất trên cho bà Y quản lý, canh tác từ ngày 10/5/2016 cho đến nay.

Sau khi nhận bàn giao đất, bà Y đã xây dựng công trình nhà, có hàng rào ranh giới bao quanh thửa đất và trồng cây trên đất. Khi chuyển nhượng trên đất có trồng cà phê, theo bà Y trình bày có khoảng 44 cây cà phê do ông H, bà L trồng trước đó; sau đó bà Y đã nhổ bỏ cà phê để sử dụng đất vào mục đích khác. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện tài sản gắn liền với diện tích đất gồm: 01 căn nhà cấp 04, xây dựng năm 2017, diện tích (7m x 13m), mái lợp tôn, nền gạch, cửa sắt, tường xây gạch; 01 mái vòng (5m x 8m) dựng năm 2017; 01 mái che phía sau nhà (2,3m x 4,5m); 01 giếng đào, đường kính 01 mét, sâu khoảng 30m, giếng đào năm 2017, có

nắp đập; Hệ thống cửa cống gồm: 02 cánh cửa sắt, 02 trụ cống; Hàng rào lưới B40, trụ bê tông vây quanh thửa đất; 01 hầm rút sâu 7m; Sân bê tông diện tích (7,3m x 8m); 27 trụ bê tông trồng tiêu (tiêu đã chết). Cây trồng trên đất gồm: Mít: 03 cây trồng năm 2019; Bơ: 05 cây (gồm 02 cây trồng năm 2018, 03 cây trồng năm 2019); Sầu riêng: 02 cây trồng năm 2018; Chanh: 01 cây trồng năm 2018; Quất: 01 cây trồng năm 2019; Cây vối: 02 cây trồng năm 2019.

Về sự chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng thực tế đo đạc được là 399,6m², ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng viết trong giấy sang nhượng đất rẫy cả phê là 480m², Hội đồng xét xử xét thấy vị trí mốc ranh giới đất chuyển nhượng từ khi các bên bàn giao đất không có sự thay đổi, xê dịch; bà Y khai khi các bên đo đạc đất thì có đo chiều ngang theo đường là 8m, chiều dài ghi theo bà L nói là 62m chứ không đo kỹ lưỡng nên chỉ tính ước lượng diện tích đất là 480m² rồi bàn giao đất, bà Y cứ theo mốc ranh giới đất mà xây nhà và dựng rào lưới B40 quanh thửa đất; nay diện tích đất thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng thì bà Y chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng diện tích đất thực tế là 399,6m². Hội đồng xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, bà Y đồng ý với diện tích đất thực tế đo đạc được, phù hợp với diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất cũng như lời khai của các bên.

Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện K thì việc bà Y xây dựng công trình trên đất nông nghiệp chưa bị xử phạt vi phạm hành chính; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đủ điều kiện tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi người dân có nhu cầu.

Xét lời khai nại của bị đơn về điều kiện khi nào ông H, bà L chuyển nhượng được một phần hai thửa đất số 54 thì mới có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa để bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy lời khai nại này không hợp L. Bà Y trình bày L do bà viết trong giấy sang nhượng “*Khi nào bán được ½ diện tích thì bà L phải sang tên sổ đỏ cho bà Y*” là vì cùng thời điểm bà Y nhận chuyển nhượng đất của bà L thì bà L và một số người khác là ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Viết Th cũng thỏa thuận chuyển nhượng các vị trí đất khác cùng thửa đất số 54 nên bà Y và bà L mới thống nhất viết trong Giấy sang nhượng như vậy. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông V và ông Th thể hiện lời trình bày của bà Y là đúng sự thật. Sau khi chuyển nhượng cho bà Y từ năm 2016

cho đến nay thì bà L cũng không chuyển nhượng với ai mà còn thế chấp đất vay vốn ngân hàng; do đó thỏa thuận khi nào chuyển nhượng được một phần hai thửa đất số 54 thì bà L mới làm thủ tục tách thửa cho bà Y không thể thực hiện được.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L và bà Y được thể hiện bằng Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 10/5/2016 tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng bà Y đã thanh toán được gần hết tiền chuyển nhượng và ông H, bà L đã bàn giao đất cho bà Y sử dụng, xây nhà sinh sống trên đất, các bên đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 giữa ông H, bà L và bà Y đối với diện tích đất 480m², đo đạc thực tế 399,6m² là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với tinh thần tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông H, bà L phải có nghĩa vụ cùng với bà Y liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Y theo quy định pháp luật đất đai. Bà Y phải trả cho ông H, bà L tiền chuyển nhượng đất còn lại là 3.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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.

[3.2] Trước khi mở phiên tòa, bà Y rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016/2020/TC-BH ngày 08/01/2020 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Đắk Lắk, PGD B và ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L vô hiệu đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y vì ngày 24/9/2020 sau khi Công ty TNHH MTV Ng tất toán khoản vay tại Ngân hàng T, Chi nhánh Đắk Lắk, PGD B thì Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp là thửa đất số 54 cho ông H, bà L nên hiện Ngân hàng T không còn liên quan trong vụ án nữa. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Y là hoàn toàn tự nguyện và có căn cứ nên cần chấp nhận, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung trên của bà Y.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng; các chi phí này bà Y đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của bà

Y được chấp nhận nên ông H, bà L phải hoàn trả cho bà Y số tiền 1.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.000.000 đồng định giá tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y được chấp nhận nên bị đơn ông H, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận; Hoàn trả cho nguyên đơn bà Y tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0014474 ngày 03/02/2020 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0011628 ngày 18/8/2020 là phù hợp với quy định tại Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

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 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Y:

[1.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 giữa ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L và bà Lê Thị Y đối với thửa đất diện tích 480 m² đo đạc thực tế là 399,6m² thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 5410,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591747, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 07/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L; có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía đông giáp đất ông Đậu Văn Đ, cạnh dài 7,5m;
- + Phía tây giáp đường, cạnh dài 8,05m;
- + Phía nam giáp đất ông Lê Trọng Đ1, cạnh dài 51,4m;
- + Phía bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất số 54, cạnh dài 51,4m;

Tòa lạc tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ gồm: 01 căn nhà cấp 04, xây dựng năm 2017, diện tích (7m x 13m), mái lợp tôn, nền gạch, cửa sắt, tường xây gạch; 01 mái vòng (5m x 8m) dựng năm 2017; 01 mái che phía sau nhà (2,3m x 4,5m); 01 giếng đào, đường kính 01 mét, sâu khoảng 30m, giếng đào năm 2017, có nắp đậy; Hệ thống cửa cổng gồm: 02 cánh cửa sắt, 02 trụ cổng; Hàng rào lưới B40, trụ bê tông vây quanh thửa đất; 01 hầm rút sâu 7m; Sân bê tông diện tích (7,3m x 8m); 27 trụ bê tông trồng tiêu (tiêu đã chết). Cây trồng trên đất gồm: Mít: 03 cây trồng năm 2019; Bơ: 05 cây (gồm 02 cây trồng năm 2018, 03 cây trồng năm 2019); Sầu riêng: 02 cây trồng năm 2018; Chanh: 01 cây trồng năm 2018; Quất: 01 cây trồng năm 2019; Cây vối: 02 cây trồng năm 2019.

[1.2] Ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L, bà Lê Thị Y có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[1.3] Bà Lê Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L số tiền chuyển nhượng đất còn lại 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

[2] Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Thị Y về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016/2020/TC-BH ngày 08/01/2020 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Đắk Lắk, PGD B và ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L vô hiệu đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y.

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 giữa ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L và bà Lê Thị Y vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng; các chi phí này bà Y đã nộp tạm ứng. Ông H, bà L phải hoàn trả cho bà Y số tiền 1.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.000.000 đồng định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về án phí:

Bị đơn ông Nguyễn Kim H, bà Ngô Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006553 ngày 21/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Y số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0014474 ngày 03/02/2020 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0011628 ngày 18/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày được cấp, tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án 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, 7a 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

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

Võ Văn Tín