

**OÀ AN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÔNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 15/2020/DSST

Ngày: 30/9/2020

*V/v “ Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân: Bà H’ Rin Niê và ông Nguyễn Thường

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Tấn Duy– Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk
tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 40/2020/DSST ngày 27 tháng 5 năm 2020 về việc: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 07 /2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21 ngày 14/9/2020 , giữa các đương sự :

Nguyên đơn : Lê Văn Q

Địa chỉ: Thôn A, xã CD, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Y N Ê Ban và H' P Niê

Địa chỉ: Buôn C A, xã CD, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Lê Văn Q trình bày:

Vào ngày 02/10/2013, tôi nhận chuyển nhượng của ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê một mảnh đất tại buôn C A, xã CD, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, diện tích là 520m², chiều ngang thửa đất là 10m, chiều dài thửa đất là 52m, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê. Vị trí thửa đất:

Đông giáp : Phần diện tích đất còn lại của ông Y N và bà H' P (52m)

Tây giáp: Đất bà Ami R (52m)

Nam giáp: Đất ông C (10 m)

Bắc giáp: Đường nội vùng nông thôn (10m)

Giá chuyển nhượng khi ấy là 65.000.000 đồng.

Chúng tôi có làm hợp đồng với nhau, có xác nhận của UBND xã CD, KB, Đắk Lắk . Trong hợp đồng có ghi rõ, bên mua (tôi) thanh toán hai lần cho bên bán (Y N và H' P) bằng đồng Việt Nam. Lần một: thanh toán 30.000.000đ, lần hai khi nào hoàn tất hồ sơ mới giao số tiền còn lại là 35.000.000 đồng.

Tuy nhiên, cho đến nay tôi đã đưa cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê được tổng cộng là 54.300.000 đồng, tương đương với 84% giá trị thửa đất. Số tiền còn lại để khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi thì tôi sẽ trả hết cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê. Tôi liên tục nhắc ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê về việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nhưng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê có thái độ không hợp tác và không chịu ra chính quyền địa phương làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi.

Tại biên bản định giá ngày 22/6/2020, Hội đồng định giá đã xác định thửa đất tranh chấp có chiều ngang 10m, chiều dài 52 m , diện tích 520m², trị giá theo giá thị trường là 169.717.441 đồng. Như vậy, số tiền mà tôi đã trả cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê tương đương với 84 % giá trị thửa đất, hiện nay có giá theo giá thị trường là : 141.779.000đ (*một trăm bốn một triệu bảy trăm bảy chín ngàn đồng*).

Do vậy, nay tôi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với vợ chồng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê là vô hiệu. Buộc ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê phải trả cho tôi số tiền 141.779.000đ (*một trăm bốn một triệu bảy trăm bảy chín ngàn đồng*).

Mặc dù, tôi biết rằng giá trị thửa đất này, hiện giờ có giá khoảng 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*), giá 30.000.000đồng/1m ngang. Tuy nhiên, tôi đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã quyết định vào ngày 22/6/2020.

Về án phí. Tôi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/6/2020, bà H' P trình bày: Vào ngày 02/10/2013, gia đình tôi có bán cho ông Lê Văn Q một thửa đất cạnh nhà với chiều ngang là 10m, chiều dài là 52m, diện tích là 520m², đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá là 65.000.000đ. Việc mua bán giữa hai bên có làm hợp đồng với nhau và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã CD, KB, Đắk Lắk. Ông Lê Văn Q đã đưa cho vợ chồng tôi được 54.300.000đ. Vợ chồng tôi hẹn trong vòng hai tháng kể từ ngày 10/4/2014, sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Q nhưng do chồng tôi không có Chứng minh nhân dân nên chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Vợ chồng tôi có đến gặp ông Lê Văn Q và đề nghị ứng thêm 2.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Lê Văn Q không cho nên giờ vợ chồng tôi không muốn bán đất cho ông Lê Văn Q nữa mà vợ chồng tôi muốn bán đất cho người khác, sau khi bán được đất cho người khác, vợ chồng tôi sẽ trả lại tiền cho ông Lê Văn Q là 54.300.000 đ tiền gốc và 75.700.000đ tiền lãi. Tổng cộng là 130.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 26/8/2020, ông Y N Ê Ban trình bày: Tôi có bán cho ông Lê Văn Q 01 lô đất ở thôn A, CD, KB, Đắk Lắk, bề ngang là 8m, bề dài cho đến hết lô đất ở cạnh nhà tôi và nhà bà H D Ê Ban với giá 6.000.000đ/m. Tôi ghi trong hợp đồng 10m là do tôi tự nguyện cho ông Lê Văn Q 2m bề ngang, chúng tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng với nhau và ông Lê Văn Q có đưa cho tôi 50 triệu đồng. Số tiền còn lại, khi nào tôi giao đất, ông Lê Văn Q phải giao đất cho tôi. Trong lúc, gia đình, vợ chồng tôi bị đau ốm phải nằm bệnh viện cần tiền nhưng ông Lê Văn Q không giao thêm tiền cho tôi, cảm thấy không hợp tính cách của ông Lê Văn Q nên tôi không muốn làm hàng xóm với ông Lê Văn Q. Do vậy, tôi muốn trả lại tiền cho ông Lê Văn Q cả tiền gốc và tiền lãi là 110.000.000đ và ông Lê Văn Q phải trả lại đất cho tôi.

Ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê không có mặt tại phiên tòa

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông phát biểu ý kiến về trình tự, thủ tục của vụ án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào Nghị án, Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặc dù, Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk đã triệu tập ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê không đến tham dự phiên tòa. Đây là lần thứ hai phiên tòa được mở nhưng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê vắng mặt không có lý do. Do vậy, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án: Ngày 02/10/2013, anh Lê Văn Q nhận chuyển nhượng của ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê 01 thửa đất tại buôn CA, xã CD, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí:

Đông giáp : Phần diện tích đất còn lại của ông Y N và bà H' P (52m)

Tây giáp: Đất bà Ami R (52m)

Nam giáp: Đất ông C (10 m)

Bắc giáp: Đường nội vùng nông thôn (10m)

Giá chuyển nhượng khi ấy là 65.000.000 đồng.

Tuy nhiên, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q với ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q với ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê có xác nhận của UBND xã CD, KB, Đăk Lăk nhưng hợp đồng này là không hợp pháp vì thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê.

Mặt khác, việc ông Lê Văn Q đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị này của ông Lê Văn Q.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q với ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê có thỏa thuận về giá chuyển nhượng thửa đất là 65.000.000đồng, thời hạn thanh toán là 02 lần, lần 1: thanh toán 30.000.000đ, lần 2: khi nào hoàn tất hồ sơ mới thanh toán 35.000.000đ. Tuy nhiên, cho đến nay, anh Lê Văn Q đã trả cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê được 54.300.000đ nhưng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê không đồng ý bán đất cho anh Lê Văn Q nữa, số tiền này tương đương với 84 % giá trị thửa đất. Theo giá hiện trường tại thời điểm định giá 84 % giá trị thửa đất là 141.779.000đ (*một trăm bốn một triệu bảy trăm bảy chín ngàn đồng*). Do vậy, việc ông Lê Văn Q yêu cầu ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê phải trả

lại cho ông số tiền là 141.779.000đ là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị này của ông Lê Văn Q.

Đối với đề nghị của bà H' P Niê là không muốn bán đất cho ông Lê Văn Q nữa và trả cả gốc lẫn lãi cho ông Lê Văn Q với số tiền là 130.000.000đ là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của bà H' P Niê.

Đối với đề nghị của ông Y N Ê Ban là không muốn bán đất cho ông Lê Văn Q nữa và trả cả gốc lẫn lãi cho ông Lê Văn Q với số tiền là 110.000.000đ là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của ông Y N Ê Ban .

Về án phí Dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của anh Lê Văn Q được chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê phải có trách nhiệm nộp tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Mặc dù, Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk đã triệu tập ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê vắng mặt tại phiên tòa. Do vậy, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]Về nội dung vụ án:

Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bị đơn - ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê đều cư trú tại buôn CA, CD, KB, Đắk Lắk nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk theo quy định tại khoản 6 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Ngày 02/10/2013, anh Lê Văn Q nhận chuyển nhượng của ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê 01 thửa đất tại Buôn C A, xã CD, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí:

Đông giáp : Phần diện tích đất còn lại của ông Y N và bà H'P (52m)

Tây giáp: Đất bà Ami R (52m)

Nam giáp: Đất ông C (10 m)

Bắc giáp: Đường nội vùng nông thôn (10m)

Giá chuyển nhượng khi ấy là 65.000.000 đồng.

Mặc dù, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã CD, KB, Đắk Lắk xác nhận. Tuy nhiên, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q với ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Do vậy, việc ông Lê Văn Q đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận đề nghị này của ông Lê Văn Q.

Mặt khác, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q với ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê có thỏa thuận về giá chuyển nhượng thửa đất là 65.000.000đồng, thời hạn thanh toán là 02 lần, lần 1: thanh toán 30.000.000đ, lần 2: khi nào hoàn tất hồ sơ mới thanh toán 35.000.000đ. Tuy nhiên, cho đến nay, anh Lê Văn Q đã trả cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê được 54.300.000đ nhưng ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê không đồng ý bán đất cho anh Lê Văn Q nữa, số tiền này tương đương với 84 % giá trị thửa đất. Theo giá hiện trường tại thời điểm định giá 84 % giá trị thửa đất trị giá là 141.779.000đ (*một trăm bốn một triệu bảy trăm bảy chín ngàn đồng*). Do vậy, việc ông Lê Văn Q yêu cầu ông Y N Ê Ban và bà H' P

Niê phải trả lại cho ông số tiền là 141.779.000đ là có cơ sở nên cần chấp nhận đề nghị này của ông Lê Văn Q.

Đối với đề nghị của bà H' P Niê là không muốn bán đất cho ông Lê Văn Q nữa và trả cả gốc lẫn lãi cho ông Lê Văn Q với số tiền là 130.000.000đ là không có cơ sở nên không chấp nhận đề nghị này của bà H' P Niê.

Đối với đề nghị của ông Y N Ê Ban là không muốn bán đất cho ông Lê Văn Q nữa và trả cả gốc lẫn lãi cho ông Lê Văn Q với số tiền là 110.000.000đ là không có cơ sở nên không chấp nhận đề nghị này của ông Y N Ê Ban.

Về án phí : Yêu cầu của anh Lê Văn Q được chấp nhận nên buộc ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê phải có trách nhiệm nộp tiền án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê là các cá nhân người đồng bào thiểu số, sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn, ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê cũng đã có đơn xin miễn giảm tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Vì vậy, căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 123; Điều 131 và Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng: Điều 147; Điều 149; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 và Điều 228 Bộ luật Tố Tụng Dân sự

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Q : Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2013, giữa anh Lê Văn Q với ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê là vô hiệu .

Buộc ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê có trách nhiệm trả cho anh Lê Văn Q số tiền là 141.779.000đ (*một trăm bốn một triệu bảy trăm bảy chín ngàn đồng*), trị giá 84% thửa đất tại thời điểm định giá.

Về án phí Dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê .

Trả lại cho anh Lê Văn Q 300.000đ tạm ứng đã nộp theo biên lai số 006720 ngày 26 -5-2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Krông Bông.

[3]. 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.

Đồng bị đơn (ông Y N Ê Ban và bà H' P Niê vắng mặt) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- CQTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T/M – HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thị Huế