

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 29/2018/DS-ST

Ngày: 20/12/2018

“V/v Kiện 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 HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Viết Chân
2. Ông Nguyễn Đình Nghịch

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 20/12/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2018 về việc: “*Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2018/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2018/QĐST-DS ngày 07/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Phan Ngọc Đ, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn 5A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2/ Bị đơn: Bà Tô Thị H, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Anh Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1979 (Con bà H). Địa chỉ: Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.2/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1963 (Vợ ông Đ). Địa chỉ: Thôn 5A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3.3/ Anh Phan Ngọc H, sinh năm 1985 (Con ông Đ). Địa chỉ: Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3.4/ Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1991 (Vợ anh H). Địa chỉ: Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4/ Người làm chứng:

4.1/ Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn 2A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4.2/ Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử mặt.

4.3/ Ông Trần Đức T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử mặt.

4.4/ Bà Đinh Thị H, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử mặt.

4.5/ Ông Đặng Đình N, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn 1, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ trình bày: Vào ngày 03/6/2005, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị H 390m² tại thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường thôn, cạnh dài 13 m; Phía Tây giáp rẫy cà phê của ông Th, cạnh dài 13 m; Phía Bắc giáp đất của ông Trần Đức T, cạnh dài 36m (đến hết đất); Phía Nam giáp đất của bà Tô Thị H, cạnh dài 36m (đến hết đất). Diện tích thực tế là 13m x 36 m = 468m² nhưng do cán bộ địa chính là ông Nguyễn Minh T tính nhầm nên ghi diện tích là 390m². Vì thời điểm đó chúng tôi nhận chuyển nhượng tính theo mét ngang mặt đường là 13 mét, chiều sâu đến hết đất. Hai bên thỏa thuận giá mua bán bằng miệng là 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng)/01 mét ngang. Lô đất mà tôi nhận chuyển nhượng có giá 20.800.000đ (Hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng). Tại thời điểm lập Giấy mua bán đất cà, hai bên thỏa thuận tôi sẽ giao cho bà H số tiền cọc là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Khi Lập Giấy chuyển nhượng đất cà thì chỉ viết giấy tay, có xác nhận của Ban tự quản thôn 11 là ông Đặng Đình N và Địa chính xã E, huyện K là ông Nguyễn Minh T. Ông Nguyễn Minh T đã tiến hành đo đạc và có vẽ vào trong Giấy chuyển nhượng đất cà và xác nhận việc chuyển nhượng 390 m² đất khu dân cư, không tranh chấp. Ngày 10/6/2005, tôi đã giao số tiền chuyển nhượng 390m² đất khu dân cư cho bà Tô Thị H số tiền tổng là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng). Tại thời điểm giao tiền có

ông Nguyễn Minh T là cán bộ địa chính xã E, huyện K ký làm chứng. Và bà H đã nhận đủ số tiền là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng). Giá chuyển nhượng là 20.800.000đ (Hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng) nhưng tôi giao hẳn cho bà H số tiền là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng). Đến ngày 11/3/2014, do có nhu cầu cần đất để cho con trai là Phan Ngọc H và con dâu là Hoàng Thị T xây nhà ở. Nên tôi đã đến gặp bà H cùng với cán bộ địa chính xã E là ông Nguyễn Minh T, Trưởng thôn 11, xã E là bà Đinh Thị H. Chúng tôi đã lập Biên bản giao đất theo Giấy chuyển nhượng, với nội dung: *“Hai bên tiến hành giao đất thực địa, xác định mốc (13 m mặt đường, chiều sâu hết thửa đất). Chị H đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến UBND xã để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Anh Đ giao cho chị Hà 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tiền để hỗ trợ cây cà phê. Chị H đã nhận đủ trước sự chứng kiến của các thành phần”*. Sau khi lập xong biên bản, ông Nguyễn Minh T đã ký tên dưới chỗ Người ghi biên bản thì bà H đã viết giấy nhận tiền, ký tên bên dưới, có xác nhận của thôn trưởng bà Đinh Thị H. Sau khi bàn giao xong đất thì đến ngày 07/4/2014, con trai tôi là Phan Ngọc H đã được UBND xã E cấp Giấy phép xây dựng số 21/GPXD. Từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay, mặc dù tôi đã giao đủ tiền cho bà H, và bà H đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho tôi, đất không có tranh chấp. Và năm 2014, gia đình tôi đã tiến hành xây nhà trên đất và làm tường rào bao quanh hết đất. Tuy nhiên, mặc dù tôi đã nhiều lần yêu cầu bà Tô Thị H làm thủ tục tách thửa nhưng bà H vẫn không chịu làm. Đến ngày 16/3/2018, tôi đã làm đơn đề nghị UBND xã E để giải quyết. Đến ngày 19/4/2018, UBND xã E đã mời các bên lên tiến hành hòa giải và lập Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, việc hòa giải không thành công. Vì vậy, tôi đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết buộc bà Tô Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2005 và buộc bà Tô Thị H thực hiện việc tách thửa theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Tô Thị H trình bày: Tôi và ông Phan Ngọc Đ không có mối quan hệ họ hàng gì cả. Tại “Giấy chuyển nhượng đất cà” lập ngày 03/6/2005 không phải do tôi viết ra nhưng tôi là người ký tên “Tô Thị H” bên dưới chỗ Người làm đơn chuyển nhượng. Và tôi có ghi nội dung sau: “Tôi Tô Thị H. Chuyển nhượng cho anh Định: 13m x 36m = 390m, Tô Thị H”. Tại “Giấy nhận tiền”, lập ngày 10/6/2005, không phải do tôi viết ra nhưng tôi có ghi nội dung sau: “Tôi Tô Thị H, Đã nhận đủ 21.000.000 (Hai mươi một triệu) Tô Thị H”. Tại “Biên bản bàn giao đất theo giấy chuyển nhượng”, lập ngày 11/3/2014 không phải do tôi viết ra nhưng mặt sau của giấy tôi có viết nội dung sau: “Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Độc lập tự do hạnh phúc, Đơn đã nhận tiền, hỗ trợ tiền 12 cây cà đã bị phá lỡ tay của anh Đ, Là 3.000.000 ba triệu đồng, Như thế, Tô Thị H”. Tôi có ý kiến như sau: Tôi không có bán đất cho ông Phan Ngọc Đ. Vì vậy, ông Phan Ngọc Đ làm đơn yêu cầu Tòa án

giải quyết buộc tôi phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2005 và buộc tôi thực hiện việc tách thửa theo quy định pháp luật thì tôi không đồng ý vì tôi không có chuyển nhượng đất cho ông Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc A trình bày: Tôi là con của bà Tô Thị H, việc chuyển nhượng đất giữa mẹ tôi là Tô Thị H với ông Phan Ngọc Đ vào thời điểm năm 2005 thì tôi hoàn toàn không biết. Vì vào thời điểm năm 2005, tôi đang đi làm công nhân ở tỉnh Đắk Nông. Hiện nay, ông Phan Ngọc Đ làm đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết buộc bà Tô Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2005 và buộc bà Tô Thị H thực hiện việc tách thửa theo quy định pháp luật. Tôi có ý kiến như sau: Tôi không đồng ý theo yêu cầu của ông Phan Ngọc Đ vì việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và mẹ tôi thì tôi hoàn toàn không biết. Tôi đồng ý gửi lại tiền mà gia đình chú Đ đã đưa cho mẹ tôi.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Ngọc H trình bày: Tôi là con của ông Phan Ngọc Đ và bà Lê Thị T. Vào năm 2012, tôi cưới vợ là Hoàng Thị T. Đến năm 2014, thì vợ chồng tôi ra ở riêng thì cha mẹ tôi cho vợ chồng tôi xây nhà trên lô đất đã nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị H tại Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay, vợ chồng tôi đã xây nhà ở và ở ổn định trên phần đất này từ năm 2014 đến nay. Khi xây dựng nhà thì tôi đã được Ủy ban nhân dân xã E, huyện K cấp Giấy phép xây dựng. Nguyên vọng của tôi là đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết buộc bà Tô Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục tách thửa sang tên đối với phần đất mà ông Phan Ngọc Đ đã nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T trình bày: Tôi là con dâu của ông Phan Ngọc Đ và bà Lê Thị T. Vào năm 2012, tôi chồng là Phan Ngọc H. Đến năm 2014, thì vợ chồng tôi ra ở riêng thì cha mẹ tôi cho vợ chồng tôi xây nhà trên lô đất đã nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị H tại Thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi xây nhà xong thì vợ chồng tôi ở trên đất cho đến nay. Nguyên vọng của tôi là đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết buộc bà Tô Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục tách thửa sang tên đối với phần đất mà ông Phan Ngọc Đ đã nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T là chị Hoàng Thị T trình bày: Bà Lê Thị T là vợ của ông Phan Ngọc Đ. Vào ngày 03/6/2005, ông Phan Ngọc Đ có nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị H 390 m² tại thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường thôn, cạnh dài 13m; Phía Tây giáp rẫy cà phê của ông T, cạnh dài 13m; Phía Bắc giáp đất của ông Trần Đức T, cạnh dài 36m (đến hết đất); Phía Nam giáp đất của bà Tô Thị H, cạnh dài 36m (đến hết đất). Hai bên thỏa thuận giá mua

bán bằng miệng là 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng)/01mét ngang. Lô đất mà ông Phan Ngọc Đ nhận chuyển nhượng có giá 20.800.000đ (Hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng). Tại thời điểm lập Giấy mua bán đất cả, hai bên thỏa thuận ông Phan Ngọc Đ sẽ giao cho bà H số tiền cọc là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Khi Lập Giấy chuyển nhượng đất cả thì chỉ viết giấy tay, có xác nhận của Ban tự quản thôn 11 là ông Đặng Đình N và Địa chính xã E là ông Nguyễn Minh T. Ông Nguyễn Minh T đã tiến hành đo đạc và có vẽ vào trong Giấy chuyển nhượng đất cả và xác nhận việc chuyển nhượng 390m² đất khu dân cư, không tranh chấp. Ngày 10/6/2005, thì ông Phan Ngọc Đ đã giao số tiền chuyển nhượng 390m² đất khu dân cư cho bà Tô Thị H số tiền tổng là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng). Tại thời điểm giao tiền có ông Nguyễn Minh T là cán bộ địa chính xã E ký làm chứng. Và bà H đã nhận đủ số tiền là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng). Giá chuyển nhượng là 20.800.000đ (Hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng) nhưng ông Phan Ngọc Đ giao hẳn cho bà H số tiền là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng). Đến ngày 11/3/2014, do có nhu cầu cần đất để cho con trai là Phan Ngọc H và con dâu là Hoàng Thị T xây nhà ở. Nên ông Phan Ngọc Đ và bà Lê Thị T đã đến gặp bà Hà cùng với cán bộ địa chính xã Ea Kly là ông Nguyễn Minh T, Trưởng thôn 11, xã E là bà Đinh Thị H. Ông Phan Ngọc Đ và bà Lê Thị T đã lập Biên bản giao đất theo Giấy chuyển nhượng.

Sau khi lập xong biên bản, ông Nguyễn Minh T đã ký tên dưới chỗ Người ghi biên bản thì bà H đã viết giấy nhận tiền, ký tên bên dưới, có xác nhận của thôn trưởng bà Đinh Thị H. Sau khi bàn giao xong đất thì đến ngày 07/4/2014, con trai ông Phan Ngọc Đ và bà Lê Thị T là Phan Ngọc H đã được UBND xã Ea Kly cấp Giấy phép xây dựng số 21/GPXD. Mặc dù bà Lê Thị T không ký tên vào tất cả các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng giữa bà Tô Thị H và ông Phan Ngọc Đ không có chữ ký của bà Lê Thị T nhưng bà Lê Thị T có chứng kiến việc giao dịch giữa bà Tô Thị H và ông Phan Ngọc Đ. Nguyên vọng của bà Lê Thị T là thống nhất với ông Phan Ngọc Đ là yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết buộc bà Tô Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2005 và buộc bà Tô Thị H thực hiện việc tách thửa theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 15/6/2018, người làm chứng ông Nguyễn Minh T trình bày: Vào ngày 05/6/2005, bà Tô Thị H có chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc Đ một lô đất tại thôn 11, xã E, diện tích đất 13m x 36m = 390m². Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay và hai bên ký theo thỏa thuận và có xác nhận của thôn trưởng thôn 11, xã E, huyện K. Sau đó bà Tô Thị H tiến hành giao đất và ông Phan Ngọc Đ đã đưa đầy đủ số tiền 21.000.000 đồng cho bà H; Ngày 11/3/2014, hai bên tiến hành giao mốc, đất thực địa mặt đường có cạnh dài 13m, chiều sâu lô đất khoảng 36m. Việc giao tiền và đo đất tôi đều là người chứng kiến.

Tại thời điểm hai bên viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiến hành giao nhận tiền các bên đều vui vẻ, không ai bị ép buộc hay lừa dối gì. Ông Phan Ngọc Đ đã giao đủ số tiền 21.000.000 cho bà Tô Thị H.

Tại bản tự khai ngày 25/6/2018, người làm chứng ông Đặng Đình N trình bày: Tôi là thôn trưởng từ năm 2004 – 2007, vào năm 05/6/2005 ông Phan Ngọc Đ và bà Tô Thị H có đến nhà tôi trình bày sự việc như sau: Bà Tô Thị H trình bày có chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc Đ một phần diện tích đất và nhờ tôi xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất. Sau khi đọc xong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/6/2005, tôi thấy nội dung giấy chuyển nhượng do các bên viết tay với nhau, không có ai bị ép buộc, bà Tô Thị H vẫn bình thường. Tôi có xác nhận như sau: *“Xác nhận của B.T.Thôn 1, theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chữ ký là đúng sự thật. Nếu như hai bên có gì sai trái phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, ngày 05/6/2005. T/M B.T.Q thôn 11, thôn trưởng Đặng Đình N”*.

Tại bản tự khai ngày 25/6/2018, người làm chứng bà Đinh Thị H trình bày: Tôi là thôn trưởng thôn 11, xã E, huyện K từ năm 2013 – 2015. Tại thời điểm tháng 3 năm 2014, tôi đang làm thôn trưởng thôn 11, xã Ea Kly thì có chứng kiến sự việc như sau: *“Ông Phan Ngọc Đ có mời địa chính xã E là ông Nguyễn Minh T đến nhà bà Tô Thị H để tiến hành đo đất theo giấy chuyển nhượng đất cả lập ngày 03/6/2005. Tuy nhiên bà H không cho đất. Bà H đòi giao tiền cây cà phê trên đất. Sau đó ông Đ đã mời tôi đến chứng kiến sự việc. Sau đó các bên đã thỏa thuận: Ông Đ giao cho bà Hà số tiền 3.000.000 đồng để hỗ trợ cây cà phê bị chặt. Ông Nguyễn Minh T đã lập biên bản giao đất theo giấy chuyển nhượng, bà Tô Thị H đã ký nhận tiền là 3.000.000 đồng”*.

Tại thời điểm đó, tôi có mặt và chứng kiến, tôi đã xác nhận vào biên bản giao đất theo giấy chuyển nhượng lập ngày 11/3/2014, với nội dung như sau: *“BTQ thôn 11 xác nhận sự việc anh Đ và chị H đã giao tiền hỗ trợ cây cà phê là đúng sự thật”*.

Tại bản tự khai ngày 27/6/2018, người làm chứng ông Nguyễn Đức T trình bày: Ông T là con trai của ông Nguyễn Đức T, từ năm 1994 đến nay tôi canh tác trên lô đất phía sau lô đất của bà Tô Thị H và ông Phan Ngọc Đ. Đất mà tôi đang canh tác thuộc quyền sở hữu của bố tôi là ông Nguyễn Đức T. Đến năm 2014, bố tôi giao toàn quyền quản lý cho tôi. Từ năm 1994 cho đến nay, gia đình tôi sử dụng ổn định trên đất và không có tranh chấp với ai. Năm 2014, anh Phan Ngọc H (con trai ông Định) và chị Hoàng Thị T tiến hành xây nhà, làm tường rào bao quanh, sinh sống ổn định và không tranh đất với ai.

Tại bản tự khai ngày 19/6/2018, người làm chứng ông Trần Đức T trình bày: Hiện nay tôi đang sinh sống tại thôn 11, xã E, huyện K, tôi đang sinh sống tại lô đất kề bên lô đất mà ông Phan Ngọc Đ đã nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị H. Sau đó ông Phan Ngọc Đ cho con trai là Phan Ngọc H và con dâu là Hoàng Thị T lô

đất trên vào năm 2014 cho đến nay.

Ông Phan Ngọc H và chị Hoàng Thị T sinh sống tại lô đất đó và không có tranh chấp với ai. Tôi cũng không tranh chấp đất với ai.

Tại biên bản xác minh ngày 19 tháng 9 năm 2018, đại diện Ủy ban nhân dân xã E, huyện K cung cấp thông tin như sau: Về nguồn gốc lô đất số 219, tờ bản đồ số 28, lô đất tại thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ314473, ngày 27/12/2005 mang tên hộ bà Tô Thị H. Lô đất này có nguồn gốc trước kia là của Công ty cà phê 719. Sau đó, Công ty cà phê 719 không sử dụng nữa, các hộ dân (Trong đó có bà Tô Thị H) đến sử dụng. Sau đó diện tích đất này được bà Tô Thị H kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm kê khai, bà Tô Thị H kê khai chỉ có một mình bà Tô Thị H. Ngoài ra, không có ai khác trong hộ bà Tô Thị H kê khai xin được cấp đất. Bà Tô Thị H sử dụng diện tích đất này từ năm 1992. Đến năm 2005, khi Công ty cà phê 719 bàn giao đất cho Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mới kê khai để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh ngày 21 tháng 11 năm 2018, đại diện chính quyền địa phương (Thôn trưởng thôn 11, xã E, huyện K) cung cấp thông tin như sau: Từ tháng 7 năm 2016 đến nay lô đất tại thôn 11, xã E, huyện K mà anh Phan Ngọc H và chị Hoàng Thị T đang sinh sống không có tranh chấp gì với ai. Bà Tô Thị H cũng không có ý kiến gì về lô đất mà anh Phan Ngọc H và chị Hoàng Thị T đang ở.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án: Buộc bà Tô Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng và phải có nghĩa vụ hoàn thiện các thủ tục tách thửa cho ông Phan Ngọc Đ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đồng thời phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc A vắng mặt là vi phạm quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 73 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 705, Điều 707, Điều 710, Điều 712 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP

ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2005 giữa bên chuyển nhượng bà Tô Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Phan Ngọc Đ có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Tô Thị H phải có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để ông Phan Ngọc Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ lập ngày 15/5/2018, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tiến hành xác minh, niêm yết, tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải cho các đương sự, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc A vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ: Đề nghị Tòa án buộc bà Tô Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải có nghĩa vụ hoàn thiện các thủ tục tách thửa cho ông Phan Ngọc Đ. Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 03/6/2005, giữa ông Phan Ngọc Đ với bà Tô Thị H có thỏa thuận làm một hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất (390m²) tọa lạc tại thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản “*Giấy chuyển nhượng đất cà*”; Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không ghi rõ cụ thể chiều rộng, chiều dài bao nhiêu mét nhưng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 390m² quyền sử dụng đất và giá chuyển nhượng là 21.000.000 đồng. Qua đo đạc thực tế tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2018, Biên bản định giá tài sản ngày 06/11/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện Krông Pắc và tại các biên bản xác minh ngày 19/9/2018 và 21/11/2018 chính quyền địa phương đều thể hiện lô đất trên có đặc điểm tứ cận như sau: Phía

Đông giáp đường đi liên thôn cạnh dài 13m, Phía Tây giáp đất rẫy cà phê của ông Th, cạnh dài 13,3m; Phía Nam giáp đất của bà Tô Thị H cạnh dài 33,8m; Phía Bắc giáp đất ông Trần Đức T, cạnh dài 33,8m. Lô đất có diện tích 444,132m² tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 28, nằm trong diện tích 1.954m² được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 314473 ngày 27/12/2005, mang tên hộ bà Tô Thị H.

Sau khi giao kết hợp đồng, ông Phan Ngọc Đ đã thanh toán đủ tiền, bà Tô Thị H đã giao đất cho ông Phan Ngọc Đ và đến năm 2014, ông Phan Ngọc Đ cho con trai là Phan Ngọc H làm nhà và xây nhà ở và sử dụng ổn định từ năm 2014 cho đến nay. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc Đ với bà Tô Thị H được lập ngày 03/6/2005 được Ban tự quản thôn 11, xã E, huyện K ký xác nhận và cán bộ địa chính xã E, huyện K vẽ sơ đồ lô đất (Tỷ lệ các cạnh) chuyển nhượng; Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất ông Phan Ngọc Đ thực hiện đóng đầy đủ các nghĩa vụ về thuế cho chính quyền địa phương; Đất và các tài sản gắn liền trên đất mà ông Phan Ngọc Đ sử dụng không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03/6/2005 có giá trị pháp lý ràng buộc các bên.

Theo điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*. Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của loại hợp đồng này phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về *“Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức”*, Hội đồng xét xử xét định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập ngày 03/6/2005) giữa ông Phan Ngọc Đ với bà Tô Thị H có vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 134, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phan Ngọc Đ với ông bà Tô Thị H là đúng sự thật. Tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Tô Thị H. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung, mục đích, đối tượng của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng hai bên đã thực hiện xong, bên nhận

chuyển nhượng đã giao tiền nhận đất và sử dụng, các bên không có khiếu nại hay thay đổi, bổ sung gì. Năm 2014, ông Phan Ngọc Đ tiến hành làm nhà cho con trai (anh Phan Ngọc H) bà Tô Thị H cũng không có ý kiến gì và đồng ý nhận số tiền 3.000.000 đồng từ việc hỗ trợ chặt cây cà phê để làm nhà. Tại phiên tòa, bà Tô Thị H cho rằng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Ngọc Đ một lô đất (có cạnh dài 05m x 30m) còn 08m đất bà Tô Thị H cho Phan Ngọc Đ mượn chứ không có chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà Tô Thị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho vấn đề này. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu hay phản tố về việc đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Bên cạnh đó, diện tích đất ông Phan Ngọc Đ nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị H và phần diện tích còn lại của thửa đất số 219, tờ bản đồ số 28, được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 314473 ngày 27/12/2005 đều đảm bảo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2005 giữa ông Phan Ngọc Đ với bà Tô Thị H có hiệu lực pháp luật. Ông Phan Ngọc Đ được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 444,132m² thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 28, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Lô đất tọa lạc tại thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 314473, mang tên hộ bà Tô Thị H do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/12/2005, hiện nay bà Tô Thị H đang quản lý. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, ngày 13/8/2018, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 17/2017/QĐ-BTHMSHS về việc yêu cầu ông Phan Ngọc Đ và bà Tô Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng bà Tô Thị H vẫn không thực hiện. Vì vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Ngọc Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với các tài sản gắn liền trên diện tích 444,132m² thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 28, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình giải quyết vụ

án, không ai tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí hợp lý cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*). Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Ngọc Đ được chấp nhận, căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử buộc bị đơn bà Tô Thị H phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do đó, bị đơn bà Tô Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phan Ngọc Đ số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

[4] Về án phí: Căn cứ khoản Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn bà Tô Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả cho ông Phan Ngọc Đ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số: AA/2017/0005113 ngày 29/5/2018.

[5] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 705, Điều 707, Điều 710, Điều 712 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2005 giữa ông Phan Ngọc Đ với bà Tô Thị H có hiệu lực pháp luật.

Ông Phan Ngọc Đ được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế 444,132m² thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 28, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Lô đất tọa lạc tại thôn 11, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và có đặc điểm tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi liên thôn cạnh dài 13m, Phía Tây giáp đất rẫy cà phê của ông T, cạnh dài 13,3m; Phía Nam giáp đất của bà Tô Thị H cạnh dài 33,8m; Phía Bắc giáp đất ông Trần Đức T, cạnh dài 33,8m.

3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Ngọc Đ có quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Buộc bà Tô Thị H phải có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục để ông Phan Ngọc Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc Đ nên buộc bị đơn bà Tô Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phan Ngọc Đ số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí: Bị đơn bà Tô Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phan Ngọc Đ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số: AA/2017/0005113 ngày 29/5/2018.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc A vắng mặt tại tòa phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 thoả 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./

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Phi Long

