TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 128/2024/DS-ST

Ngày: 27-9-2024

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 LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Luân

2. Bà Thạch Thị Lan Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Cương là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Trường Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2024/TLST-DS ngày 11/3/2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Đỗ Văn N1, sinh năm 1964. Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1967.

Địa chỉ: thôn M, xã M, huyện H, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Đỗ Thị N thì:

Ngày 15/10/2021, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 16.232m² thuộc các thửa đất số 79, 86, 321, cùng tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Đỗ Văn N1, sinh năm 1964, bà Đỗ Thị V, sinh năm 1967; trú tại: thôn M, xã M, huyện H, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số M 689656, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/12/1998 và đã được điều chỉnh tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V ngày 01/9/2017, (trên đất có khoảng 1000 cây cà phê và 01 căn nhà cấp 4) với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Hai bên đã đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng số 9150, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2021. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N1, bà V. Đồng thời, vợ chồng ông N1, bà V cũng đã tiến hành bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà trực tiếp quản lý, sử dụng. Đến ngày 15/10/2021, bà nộp hồ sơ để thực hiện công việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ra thông báo số 3580/TB-CNLH ngày 04/11/2021 về việc Chi nhánh Văn phòng Đ không có căn cứ trích lục hồ sơ thửa đất, chiều dài các cạnh, thửa và đề xuất Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị N theo quy định. Vì vậy, đề nghị ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V tiến hành đo đạc theo thực tế sử dụng đất và thực hiện việc đăng ký biến động Giấy chứng nhận theo hiện trạng tránh tình trạng sai lệch hồ sơ địa chính dẫn đến tranh chấp đất đai về sau.

Sau khi nhận được thông báo trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì bà đã liên hệ và yêu cầu vợ chồng ông N1, bà V nộp đơn yêu cầu thực hiện việc đo đạc theo thực tế sử dụng đất và thực hiện việc đăng ký biến động Giấy chứng nhận theo hiện trạng để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên bà là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vợ chồng ông N1, bà V cố tình lẩn tránh, không thực hiện mặc dù bà đã yêu cầu rất nhiều lần.

Đến nay giữa bà và vợ chồng ông N1, bà V không thể tự thoả thuận giải quyết với nhau được và để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà làm đơn khởi kiện này yêu cầu Toà án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 16.232m² thuộc các thửa đất số 79, 86, 321, cùng tờ bản đồ 19 (nay là 299), xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng số 9150, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2021.

Ngoài ra, bà N không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V trình bày tại Bản tự khai đề ngày 02/4/2024 và Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 24/9/2024 thì:

Ngày 15/10/2021, ông, bà có chuyển nhượng diện tích đất 16.232m² thuộc các thửa đất số 79, 86, 321 cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện L, tỉnh Lâm cho bà Đỗ Thị N, sinh năm 1982, trú tại thôn M, xã M, huyện H, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M68956 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/12/1998 và đã được điều chỉnh tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà là Đỗ Văn N1, Đỗ Thị V ngày 01/9/2017, (trên đất có khoảng 1000 cây cà phê và 01 căn nhà xây cấp 4) với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng số 9150, quyển số

08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2021. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì vợ chồng ông, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N và đã tiến hành bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ông, bà đã hợp tác với bà N tại các buổi đo đạc thực tế sử dụng đất và thực hiện Đăng ký biến động Giấy chứng nhận theo hiện trạng. Ngày 25/03/2024, ông, bà có nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với nội dung "để làm việc". Việc bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T thì ông, bà đồng ý. Nhưng vì điều kiện sức khỏe không cho phép, nay tuổi đã cao lại già yếu nên ông, bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử vụ án tại Tòa án.

Ngoài ra, ông N1, bà V không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tự nguyện nhận chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng thay cho bị đơn; bị đơn vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án theo hướng: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/10/2021 giữa vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V và bà Đỗ Thị N đối với diện tích đất 15.936 m^2 thuộc các thửa đất số 79; 86 và 321 đều thuộc tờ bản đồ số 19 (nay là 299) tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, bà N tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo đạc và thẩm định giá tài sản, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí: Tại phiên tòa, bà N tự nguyện nhận chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch thay cho bị đơn, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên áp dụng khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:*

Nguyên đơn bà Đỗ Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/10/2021 giữa vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V và bà Đỗ Thị N đối với diện tích đất 4460 m^2 thuộc thửa đất số 79; diện tích đất 10545m^2 thuộc thửa đất số 86 và 931m^2 thuộc thửa đất số 321 đều thuộc tờ bản đồ số 19 (nay là 299) tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị N với bị đơn vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] *Về nội dung vụ án*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì diện tích đất 4552m^2 thuộc thửa đất số 79, diện tích đất 10768 m^2 thuộc thửa đất số 86 và diện tích đất 912 m^2 thuộc thửa 321 đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 19 (nay là 299) tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà) Đỗ Văn N1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 689656 cấp ngày 22/12/1998 và cập nhật điều chỉnh tên chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận thành ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V ngày 01/9/2017; đất không có tranh chấp, không thế chấp cho cá nhân tổ chức nào. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T, số công chứng 9150, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2021. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V và bà Đỗ Thị N đối với diện tích đất nêu trên có đầy đủ hình thức, nội dung và có hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại bản tự khai đề ngày 02/4/2024, vợ chồng ông N1, bà V cũng thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N; ông N1, bà V đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà N và đã bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Do vậy, đây là tình tiết không phải chứng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo nội dung Thông báo số 3580/TB-CNLHA ngày 04/11/2021 về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn N1 cùng vợ là Đỗ Thị V sử dụng đất tại: xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì lý do hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn N1 cùng vợ là Đỗ Thị V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị N không đủ điều kiện để giải quyết là do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L không có căn cứ trích lục hồ sơ thửa đất, chiều dài các cạnh, thửa.

Theo bà N, bà đã yêu cầu vợ chồng ông N1, bà V tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất và thực hiện đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N1, bà V không hợp tác.

Còn theo ông N1, bà V thì ông, bà đã hợp tác với bà N tại các buổi đo đạc thực tế sử dụng đất và thực hiện Đăng ký biến động Giấy chứng nhận theo hiện trạng.

Tuy nhiên, theo xác minh thì hiện nay hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trả lại. Tại phiên tòa, bà N thừa nhận đã nhận lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Như vậy, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu chưa được hoàn thành, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thì thửa đất số 79 có diện tích 4460 m^2; thửa đất số 86 có diện tích đất 10545m^2 và thửa đất số 321 có diện tích 931m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 19 (nay là 299) tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà N xác định quá trình sử dụng đất từ thời điểm nhận bàn giao của ông N1, bà V không phát sinh tranh chấp về ranh giới thửa đất với ai. Qua xác minh các hộ có đất giáp ranh đều xác định ranh mốc sử dụng đất giữa họ và bà N là ổn định, không phát sinh tranh chấp.

Đồng thời, tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 24/9/2024, ông N1, bà V đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà N.

Do đó, Hội đồng xét xử cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V và bà Đỗ Thị N lập ngày 15/10/2021 đối với diện tích đất 4460 m^2 thuộc thửa đất số 79; diện tích đất 10545m^2 thuộc thửa đất số 86 và 931m^2 thuộc thửa đất số 321 đều thuộc tờ bản đồ số 19 (nay là 299) tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ.

Đối với quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng:* Xét thấy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo đạc và thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là phù hợp. Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 47.258.873đ, số tiền này bà N đã tạm nộp và đã được quyết toán xong. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà N đồng ý nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp.

[5] *Về án phí:* do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà N tự nguyện nhận chịu án phí dân sự sơ thẩm thay cho vợ chồng ông N1, bà V. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp đơn khởi kiện của bà Đỗ Thị N về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bị đơn vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/10/2021 giữa vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V và bà Đỗ Thị N đối với diện tích đất 4460 m^2 thuộc thửa đất số 79; diện tích đất 10545m^2 thuộc thửa đất số 86 và 931m^2 thuộc thửa đất số 321 đều thuộc tờ bản đồ 19 (nay là 299) tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đỗ Thị N tự nguyện nhận chịu 47.258.873đ *(Bốn mươi bảy triệu hai trăm năm mươi tám ngàn tám trăm bảy mươi ba đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Số tiền này, bà Đỗ Thị N đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

3. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đỗ Thị N nhận chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm thay vợ chồng ông Đỗ Văn N1, bà Đỗ Thị V, được trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004505 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Bà Đỗ Thị N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Đương có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/9/2024); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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 Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hạnh