

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

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

Bản án số: 14/2018/DS-ST

Ngày: 25/10/2018.

*“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 BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mung Niê.
2. Ông Vũ Công Đạt.

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Lê Quý Tinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017 về việc; “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2018/QĐXXST-DS ngày 06/9/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L – có mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T – vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L trình bày:

Vào năm 2010, ông D, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T một lô đất thổ cư có diện tích 240m² và 01 ngôi nhà cấp 4 với giá tiền là 185.000.000 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu đồng). Vị trí lô đất thuộc thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, lô đất có vị trí tứ cạnh như sau: phía Đông giáp rẫy bà H; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất bà H; phía Bắc giáp ông A. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông D, bà L đã coi nói nhà cấp 4 từ 20m² lên thành 48m², làm mái hiên, đổ sân bê tông, làm nhà để xe rộng 37m².

Ngày 30/2/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk ra thông báo cưỡng chế toàn bộ đất và tài sản trên đất gia đình ông D, bà L đã nhận chuyển nhượng. Ngày 04/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã tiến hành cưỡng chế, kê biên tài sản nêu trên.

Ngày 08/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ra thông báo cho ông D, bà L biết về quyền khởi kiện đối với tài sản đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện K cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án dân sự đối với ông K, bà T để trả nợ cho bà Không Thị D.

Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D, bà L với vợ chồng ông K, bà T là hoàn toàn hợp pháp không liên quan gì đến việc vay nợ giữa ông K, bà T với bà Không Thị D, khi gia đình ông D, bà L nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp với ai, ông K, bà T cũng không thể chấp tài sản cho ai. Việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 26/6/2010.

Năm 2012, ông D, bà L đã đăng ký làm giấy CNQSDĐ tại UBND xã C, đã có trích lục thửa đất tại tờ bản đồ địa chính số 99, thửa đất số 17. Từ năm 2010, khi nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp với ai và cũng không có ai tranh chấp với vợ chồng ông D, bà L. Đến năm 2011 thì có bà Không Thị D khởi kiện đòi nợ ông K, bà T. Trên thực tế thì bà D khởi kiện ông K, bà T sau thời gian ông K, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L nên không liên quan gì đến ông D, bà L.

Vì những lý do trên ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L khởi kiện ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2010 được lập giữa ông D, bà L với ông K, bà T là hợp pháp để ông D, bà L được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ.

Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án theo giấy triệu tập. Vì vậy Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như hòa giải cho nguyên đơn và bị đơn là ông K, bà T được

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71 và Điều 234 BLTTDS; bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 và Điều 234 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, bên nhận chuyển nhượng đã nhận nhà, đất và ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và không có tranh chấp với ai. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2010 là hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc 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; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Vào năm 2010, ông D, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T một lô đất thổ cư có diện tích 240m² và 01 ngôi nhà cấp 4 với giá tiền là 185.000.000 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu đồng). Diện tích đất thực tế sử dụng là 334m², vị trí lô đất thuộc thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, lô đất có vị trí tứ cạnh như sau: phía Đông giáp đất ông Trần Viết L cạnh dài 34,1m; phía Tây giáp đất ông Ngô Văn A cạnh dài 36,9m; phía Nam giáp đường đi cạnh dài 7,76m; phía Bắc giáp đất ông Trần Viết L cạnh dài 11,10m (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2018). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông D, bà L đã coi nói nhà cấp 4 từ 20m² lên thành 48m², làm mái hiên, đổ sân bê tông, làm nhà để xe rộng 37m².

Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 10/02/2010 các bên ký kết có sự chứng kiến của trưởng thôn E, xã C, có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là phù hợp hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi ký kết hợp đồng, ông K, bà T đã giao toàn bộ nhà, đất cho ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L quản lý, sử dụng và ở ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai. Hiện nay diện tích đất đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk kê biên để đảm bảo thi hành án trong một vụ án dân sự khác. Tuy nhiên ông K, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L trước khi có bản án dân sự của Tòa án, đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch và thuộc diện được cấp giấy CNQSDĐ. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2010 là có căn cứ cần chấp nhận. (Theo hướng dẫn tại tiểu mục b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án theo giấy triệu tập. Qua xác minh tại địa phương thì được biết hộ gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T có hộ khẩu thường trú tại địa phương thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông K, bà T đã đi khỏi địa phương từ khoảng tháng 11/2010 cho đến nay, địa phương không biết ông K, bà T ở đâu, làm gì. Tại Quyết định số 01/2018/QĐVDS-ST ngày 20/4/2018 về việc “Thông báo tìm kiếm

người vắng mặt tại nơi cư trú” của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk đã thông báo trong thời hạn 04 tháng vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T ở đâu thì về Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết việc ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L có đơn khởi kiện ông K, bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hết thời gian thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú nhưng ông K, bà T vẫn không có mặt tại địa phương thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án thì trường hợp của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông D, bà L đã nộp đủ số tiền 1.000.000 đồng tại Tòa án.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Hoàn trả cho ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk là phù hợp với khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 334m² đất đã chuyển nhượng ngày 10/02/2010 cho ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L. Đất có tứ cạnh như sau: phía Đông giáp đất ông Trần Viết L cạnh dài 34,1m; phía Tây giáp đất ông Ngô Văn A cạnh dài 36,9m; phía Nam giáp đường đi cạnh dài 7,76m; phía Bắc giáp đất ông Trần Viết L cạnh dài 11,10m (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2018). Ông Hồ Chí D, bà

Lê Thị L có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp đủ số tiền 1.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Hoàn trả cho ông Hồ Chí D, bà Lê Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0001381 ngày 09/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đã ký

Lê Anh Thái