TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐĂKLĂK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: /2024/DSST
Ngày: 19/9/2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Long.

- Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Dhiểu Hmôk.

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thiều Sỹ Vững – Cán bộ Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên toà: Ông Từ Quốc Quyền – Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2024, tại Phòng xử án - Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2023/TLST-DS, ngày 18 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2024/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2024/QĐST-DS ngày 21/8/2024, giữa:

Nguyên đơn: Ông Y S Ê ban, bà H Wila N.

Địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện ủy quyền: Ông Y Yu N1.

Địa chỉ: Buôn Ea Sang B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc T- Văn phòng L – Đoàn luật sư Đ, có mặt.

Địa chỉ: Tổ I, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Trần Vĩnh H1, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh ĐắkLắk.

Ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị X, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk,

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị X, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Do có quen biết bà Nguyễn Thị X, ngày 10/3/2022 vợ chồng ông Y Sel Ê, bà H Wila N làm văn bản ủy quyền cho bà X làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 2358 m^2 đất thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận QSD đất số BR 481970 ngày 12/3/2014, tọa lạc tại buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đến ngày 14/3/2022 bà Nguyễn Thị X đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, ông Trần Vĩnh H1 lô đất trên. Tuy nhiên, đến nay ông H1, bà H và bà X không gặp vợ chồng ông Y Sel N2, bà H Wila N để trả tiền mua đất theo thỏa thuận. Hiện nay vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất này. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên là chưa hoàn thành vì người bán chưa nhận tiền và người mua chưa nhận đất.

Vì vậy ông Y Sel Ê, bà H Wila N đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/3/2022 giữa ông Y Sel Ê, bà H Wila N với ông Trần Vĩnh H1, bà Nguyễn Thị H (do bà Nguyễn Thị X đại diện theo ủy quyền cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H W ký kết). Hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị H, ông Trần Vĩnh H1. Đề nghị UBND huyện C cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H *vắng mặt nên không có ý kiến trình bày; ông* Trần Vĩnh H1*, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà và là người đại diện ủy quyền của ông* Trần Vĩnh H1 *là bà* Nguyễn Thị X *trình bày:*

Ngày 10/3/2022 bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng của ông Lê Hải P một mảnh đất, bà X đề nghị vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N làm văn bản ủy quyền cho bà X được quyền chuyển nhượng QSD đất.

Bà X đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng cho ông P. Sau đó, ông Y Sel Ê1 ban xin lại một nửa mảnh đất và hỗ trợ tìm người mua đất. Nếu không tìm được người mua thì bà X được nhận toàn bộ diện tích đất.

Người mua đất là bà X nhưng bà X nhờ ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H là em gái đứng tên hộ. Sau khi mua đất, bà X nhiều lần đưa người đến để chuyển nhượng diện tích đất còn lại nhưng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N cản trở nên không thực hiện tách thửa được.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về vụ án:

1. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N nhưng cho rằng giao kết hợp đồng với ông P. Tuy nhiên, vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N cho rằng chưa nhận được tiền chuyển nhượng đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà X không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với vợ chồng ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N ký kết ngày 14/3/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Việc Tòa án xác định là đây là quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thụ ý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

[1]. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 2358 m^2 đất, thửa số 68, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận QSD đất số BR 481970 ngày 12/3/2014, tọa lạc tại buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Theo nguyên đơn cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì tin tưởng nên nguyên đơn giao giấy tờ đất đai cho bị đơn để làm thủ tục chuyển nhượng với giá 1.400.000.000 đồng, với chiều ngang mặt đường là 10 m, chiều dài hết thửa đất, nhưng không thấy ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H trả tiền theo hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, nguyên đơn vẫn sinh sống và canh tác, quản lý, sử dụng trên các mảnh đất mà hai bên ký kết, đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra, qua tìm hiểu thì được biết hiện nay đất đã chuyển sang tên cho ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H nên ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N đề nghị tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng

tên ông H1 bà H. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N.

Bà X thì cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất của ông ông Lê Hải P và đã trả đủ tiền cho ông P 800.000.000 đồng. Bà X là người nhận chuyển nhượng đất nhưng nhờ ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H đứng tên thay.

[2]. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bà X cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N nhưng do ông P chuyển nhượng. Ông Y S Ê ban, bà H Wila N có biết việc này vì ông P đã đặt cọc cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N đối với mảnh đất nói trên. Việc này, bà X có quay clip nhưng không cung cấp cho Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà H, ông H1, bà X nhưng các ông bà vắng mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ về việc đã trả tiền cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N.

Xét thấy, việc bà X cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết giữa bà X với bà H, ông H1. Thửa đất này đang đứng tên và thuộc quyền sử dụng của ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N.

Mặt khác, bà cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng đất và cho rằng đã trả đủ tiền cho ông P, trong khi đất là tài sản của ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N.

Ngoài ra, tại hợp đồng chuyển nhượng bà X thì cho rằng đã trả đủ tiền 800.000.000 đồng cho ông P. Tuy nhiên theo hợp đồng chỉ ghi giá 150.000.000 đồng là có hành vi vi phạm pháp luật về lĩnh vực thuế.

Căn cứ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết công chứng ngày 14/3/2022. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng thể hiện *"Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm"*. Ông Y S Ê ban, bà H Wila N cho rằng chưa nhận được tiền bán đất nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng. Bà X và các bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh việc trả tiền nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N. Cần hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, công chứng ngày 14/3/2022 giữa ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N và ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H.

Chấp nhận việc nguyên đơn đề nghị thay đổi nội dung khởi kiện. Theo đó, không yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H và ông H1, thay vào đó là đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện C hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H.

Sau khi UBND huyện C hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H ông H1, thì nguyên đơn có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và ông Lê Hải P, hiện nay chưa có ai có yêu cầu nên không giải quyết. Khi nào có yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Về chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định tài sản 4.500.000 đồng, ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N đã nộp tạm ứng. Ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N số tiền nói trên.

[9]. Về án phí: Ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; trả lại cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố Tụng dân sự; Điều 280, 413, 423 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 169 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết công chứng ngày 14/3/2022 giữa ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N với ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H. Ông Y S Ê ban, bà H Wila N chưa được nhận tiền, ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị X chưa nhận đất nên không phải hoàn trả cho nhau.

Kiến nghị UBND huyện C xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết, công chứng ngày 14/3/2022 tại văn phòng C, địa chỉ B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, số công chứng 00207 giữa ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N với ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H.

Sau khi UBND huyện C hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H ông H1, thì nguyên đơn có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền đẻ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và ông Lê Hải P hiện nay chưa có ai có yêu cầu nên không giải quyết. khi nào có yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Về chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định tài sản 4.500.000 đồng, ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N đã nộp tạm ứng, ông Trần Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ trả lại cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N.

Về án phí: Ông Trần Vĩnh H1, bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Buôn Hồ theo biên lai số 0018742, ngày 10/10/2023.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Y Sel Ê1 ban, bà H Wila N, đại diện ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Trần Vĩnh H1, bà Nguyễn Thị H, đại diện ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *Viện KSND thị xã Buôn Hồ;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ;*
- *Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Thanh Long