

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SA THẦY
TỈNH KON TUM**

Bản án số: **02/2023/DS-ST**.

Ngày: 10/3/2023.

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

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SA THẦY-TỈNH KONTUM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lâm.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Sao và ông Đỗ Hiền Lương.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lương Công Anh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Sa Thầy.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sa Thầy tham gia phiên tòa:***
Ông Phan Hà Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2022/TLST-DS, ngày 25 tháng 03 năm 2022 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 07/TB-TA ngày 24 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum. Có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Võ Thị H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum. Có mặt

+ Bà Trần Thị S.

Địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

+ Ông Nguyễn C, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – ông Huỳnh Văn B trình bày:

Vào ngày 22/05/2009, tôi có mua đất rẫy của ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, thửa đất số 6,7; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; diện tích: 30.114 m²; cấp GCNQSD đất số AK 519493 cấp ngày 23/06/2008 do UBND huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum cấp cho ông Nguyễn Ngọc H. Số tiền mua đất rẫy trên là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Khi mua hai bên thống nhất trả 02 lần tiền, như sau:

Lần 1: Ngày 22/5/2009, tôi nhờ ông Nguyễn C là chú ruột của ông H dẫn ra nhà và trả tiền mua đất rẫy cho ông H là 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và có ông Nguyễn C xác nhận việc trả tiền này.

Lần 2: Vào ngày 07/06/2009, tôi nhờ ông Nguyễn Thanh H là người cùng quê và cũng có rẫy sát với rẫy ông H bán cho tôi đi cùng và trả nốt số tiền mua rẫy của ông H là 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).

Sau đó, ông H có bớt lại cho tôi 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và viết Giấy sang nhượng đất (*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông ngh*H), giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất cho tôi sử dụng từ đó cho đến nay.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng, Giấy sang nhượng đất được viết tay, có người làm chứng ký, khi giao tiền bà Trần Thị S là vợ ông H cũng có mặt và nhận tiền nhưng Giấy sang nhượng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Đến ngày 22/02/2022 tôi có nhu cầu chuyển đổi thửa đất trên sang tên mình thì tôi đã nhiều lần đến nhà để liên hệ với ông Nguyễn Ngọc H về việc hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng sang cho tôi nhưng ông H không chịu ký tên sang nhượng cho tôi. Với lý do, ông H là doanh nghiệp làm ăn có uy tín nên sợ ảnh hưởng đến uy tín của ông H. Do đó, tôi khởi kiện ông Nguyễn Ngọc H để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/05/2009.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tôi nên tôi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/05/2009 giữa tôi và ông Nguyễn Ngọc H, với tổng diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Tôi nhận chịu toàn bộ án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Theo lời khai tại biên bản ghi lời khai, bị đơn – ông Nguyễn Ngọc H trình bày: Thửa đất bán cho ông Huỳnh Văn B là tự ông Nguyễn Ngọc H bán, vợ ông không biết. Nay, ông B yêu cầu ông tiếp tục ký hợp đồng sang nhượng đất thì vợ ông đã biết và không đồng ý bán nên sẽ hoàn lại tiền và yêu cầu ông B trả lại đất.

Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử, ông Nguyễn Ngọc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, ông H cũng không có đơn yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị S (Vợ ông H): Vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị H (Vợ ông B),

trình bày: Đồng ý với ý kiến của ông B, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông B và ông H như ông B đã trình bày để ông B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Những người làm chứng:

Ông Nguyễn C trình bày: Tôi là chú ruột của ông Nguyễn Ngọc H. Vào ngày 22/05/2009 tôi có dẫn ông B ra xã An Vĩnh, huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi để mua đất rẫy của ông H. Hai bên đã thỏa thuận mua bán và viết giấy sang nhượng đất rẫy, tôi có ký xác nhận làm chứng và ứng tiền cho cháu H.

Ông Nguyễn Thanh H trình bày: Tại thời điểm năm 2009, ông H có 01 đám đất rẫy tại thôn Đăk Tân (thôn cũ là thôn Nghĩa Long), xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum giáp ranh với đất của tôi. Khi đó, ông H có nói với tôi là ông H không có khả năng để canh tác nên bảo tôi là “Có ai muốn mua đất thì giới thiệu cho ông H với”; Sau đó, tôi gặp ông B là người cùng quê Quảng Ngãi với tôi và tôi có hỏi ông B “Đất của thằng H gần đất tôi muốn bán, ông lên xem thử có mua được không thì lên rẫy xem, có mua được thì mua”. Khi nghe tôi nói, thì ông B có đi xem rẫy và đồng ý mua và hỏi tôi ông H bán bao nhiêu tiền. Khi nghe ông B nói là đồng ý mua thì tôi có điện thoại hỏi ông H với nội dung là “Ông B đồng ý mua thì bán bao nhiêu, ông H trả lời là bán 200.000.000 đồng” tôi có nói lại với ông B và ông B đồng ý mua.

Đến khoảng tháng 5/2009 thì ông B ra ngoài Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi là quê của ông H để ký hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm ký hợp đồng thì tôi không đi; tuy nhiên, thời điểm giao đủ tiền thì tôi có đi và chứng kiến, khi giao tiền thì bà Trần Thị S là vợ của ông H cũng có mặt. Sau khi giao đủ tiền thì ông H có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và ông H có nói là “Việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông B đã xong, tôi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B về để tự làm các thủ tục sang tên”.

Tại phiên tòa hôm nay, tôi khẳng định việc ông Nguyễn Ngọc H chuyển nhượng thửa đất số 6,7; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; diện tích: 30.114 m²; cấp GCNQSD đất số AK 519493 cấp ngày 23/06/2008 do UBND huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum cấp cho ông Nguyễn Ngọc H. Số tiền mua đất rẫy trên là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là đúng sự thật. Tôi là người chứng kiến và ký làm chứng tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông B vào ngày 22/05/2009.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sa Thầy phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX và thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng việc thụ lý vụ án về trình tự, thủ tục, thẩm quyền. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn giải quyết, quyết định đưa vụ án ra xét xử ... Hoạt động giải quyết của Thẩm phán đảm bảo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên toà: HĐXX đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị S đã được Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Ngoài ra, người làm chứng là ông Nguyễn C có đơn xin vắng mặt. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị S và ông Nguyễn C.

3. Quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 143, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Ngọc H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn B với ông Nguyễn Ngọc H theo Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông nghH đề ngày 22/05/2009.

Ông Huỳnh Văn B được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 6,7; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; diện tích: 30.114 m². Đối với các tài sản gắn liền với đất là tài sản do nguyên đơn – ông Huỳnh Văn B tạo dựng sau khi nhận đất.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) đã chi xong, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. **Tuy nhiên**, ông Huỳnh Văn B nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc H. Vì vậy, ông Huỳnh Văn B phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004060 ngày 25/03/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Huỳnh Văn B khởi kiện ông Nguyễn Ngọc H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/05/2009 giữa ông Huỳnh Văn B với ông Nguyễn Ngọc H. Do vậy có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Thửa đất các bên tranh chấp tọa lạc tại Thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn – ông Nguyễn Ngọc H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị S. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng về việc thụ lý vụ án, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, kết quả tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị S vắng mặt lần thứ 2 không lý do. Do đó, ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị S đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị S.

Đối với người làm chứng – ông Nguyễn C: Ông Nguyễn C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn C.

[3] Về Nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn B, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, người làm chứng ông Nguyễn C và ông Nguyễn Thanh H đều thừa nhận vào năm 2009, ông Nguyễn Ngọc H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới hình thức Giấy san nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông ngH) với ông Nguyễn Ngọc H. Theo đó, ông Nguyễn Ngọc H chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn B thửa đất số 6,7; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; diện tích: 30.114 m²; cấp GCNQSD đất số AK 519493 cấp ngày 23/06/2008 do UBND huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum cấp cho ông Nguyễn Ngọc H với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật và thể hiện tại Giấy **sang** nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông ngH đề ngày 22/05/2009. Tuy nhiên, Giấy **sang** nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông ngH đề ngày 22/05/2009 vi phạm về mặt hình thức do chưa được công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Nhưng, sau khi chuyển nhượng các bên đã giao tiền đầy đủ, ông H đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B quản lý và giao đất cho ông Huỳnh Văn B sử dụng ổn định, trồng các cây trồng lâu năm từ năm 2009 cho đến nay. Nhận thấy, các bên không tranh chấp về diện tích đất, các bên đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng. Nay ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn B nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công

nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/05/2009 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Huỳnh Văn B và bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc H là phù hợp với quy định tại Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với tinh thần tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật đất đai.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Ngọc H cho rằng: Thửa đất bán cho ông Huỳnh Văn B là tự ông Nguyễn Ngọc H bán, vợ ông không biết. Nay, ông B yêu cầu ông tiếp tục ký hợp đồng sang nhượng đất thì vợ ông đã biết và không đồng ý bán nên sẽ hoàn lại tiền và yêu cầu ông B trả lại đất. HĐXX xét thấy, thửa đất số 6,7; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; diện tích: 30.114 m²; cấp GCNQSD đất số AK 519493 cấp ngày 23/06/2008 do UBND huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum cấp cho ông Nguyễn Ngọc H được ông H chuyển nhượng cho ông B từ năm 2009 và được ông H sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm từ năm 2009 cho đến nay nhưng không có thành viên trong hộ gia đình ông H phản đối. Hơn nữa, tại thời điểm giao tiền tại nhà của ông H thì bà Trần Thị S là người tuy không có ký tên trong giấy sang nhượng nhưng bà S đều trực tiếp nhận tiền sang nhượng khi ông B hai lần giao tiền. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị S không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập. Do đó, ông H cho rằng bà Trần Thị S không biết việc chuyển nhượng đất là không có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) đã chi xong, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

[5] Về án phí:

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông Huỳnh Văn B nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm của ông Nguyễn Ngọc H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- **Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;**

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Ngọc H.*

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn B với ông Nguyễn Ngọc H theo Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông nghH đề ngày 22/05/2009.

Ông Huỳnh Văn B được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 6,7; tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; diện tích: 30.114 m². Đối với các tài sản gắn liền với đất là tài sản do nguyên đơn – ông Huỳnh Văn B tạo dựng sau khi nhận đất, bị đơn và các đương sự khác không có tranh chấp gì nên nguyên đơn được toàn quyền sở hữu tài sản trên.

Ông Huỳnh Văn B có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) đã chi xong, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. **Tuy nhiên**, ông Huỳnh Văn B nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc H. Vì vậy, ông Huỳnh Văn B phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004060 ngày 25/03/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum. Ông Huỳnh Văn B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 10/3/2023) nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền gửi đơn kháng cáo bản án này đến Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để xin xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Riêng, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà, thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 thỏa 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;

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

- VKSND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện ST;
- Chi cục THADS huyện ST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Lâm