

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CUMGAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 10/2020/DS-ST

Ngày 20/4/2020

*“ V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Duy Luận

Các hội thẩm nhân dân: Bà H Lum Niê và bà Trần Thị Thanh Thẩm

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 4 năm 2020 tại Toà án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 294/2019/TLST – DS ngày 29 tháng 7 năm 2019 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐXXST- DS, ngày 11 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/QĐST-DS ngày 30/3/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Minh S và bà Trần Thị H, có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Lê Văn L, vắng mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H trình bày:

Ông Lê Văn L là em trai ông Lê Minh S. Ngày 25/10/2017 ông L có sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H thửa đất số 69d, tờ bản đồ số 03, diện tích 80 m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 908179 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/6/2015 cho ông Lê Văn L với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Vợ chồng ông S, bà H đã giao đủ cho ông L số tiền là 150.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền hai bên có viết một giấy tay với nội dung “giấy sang nhượng đất” đề ngày 25/10/2017. Ông Lê Văn L là người trực tiếp viết và ký tên vào “giấy sang nhượng đất”. Hợp đồng trên không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vào thời điểm chuyển nhượng trên đất có 01 nhà xây cấp 4 và công trình phụ. Từ năm 2016 đến nay vợ chồng ông S, bà H quản lý, sử dụng thửa đất

và tài sản trên đất (hai bên bàn giao đất và tài sản trên đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng). Từ năm 2018 đến nay ông L bỏ đi khỏi địa phương nên vợ chồng ông S, bà H không thể hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông S, bà H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và ông Lê Văn L.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án 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 hòa giải, nhưng ông Lê Văn L đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai, hòa giải được, mở phiên họp vắng mặt ông L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án;

Đối với Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 106, 166 Luật đất đai năm 2013.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2017 giữa ông Lê Minh S, Trần Thị H và ông Lê Văn L

- Buộc ông Lê Văn L thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H đối với thửa đất 69d, tờ bản đồ số 03, diện tích 80 m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 908179 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/6/2015 cho ông Lê Văn L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn cho rằng, ngày 25/10/2017 ông L có sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H thửa đất số 69d, tờ bản đồ số 03, địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền hai bên có viết một giấy tay với nội dung

“giấy sang nhượng đất”. Do ông Lê Văn L vắng mặt nên Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký Lê Văn L. Tại bản kết luận giám định số 125/PC09 ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: Chữ ký và chữ viết mang tên Lê Văn L dưới mục “Người bán” trong “GIẤY SANG DUỠNG ĐẤT” đề ngày 25/10/2017 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Lê Văn L trong tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra. Như vậy, nội dung “giấy sang nhượng đất” đã thể hiện ngày 25/10/2017 ông Lê Văn L viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H 80 m² đất ở, thửa đất tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 908179 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/6/2015), thửa đất số 69d, tờ bản đồ số 03. Hợp đồng chuyển nhượng không được chính quyền địa phương xác nhận và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 150.000.000 đồng. Vợ chồng ông S, bà H đã đưa cho ông L đủ số tiền 150.000.000 đồng. Như vậy, giữa các bên đã xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại điều 500 Bộ luật dân sự.

Vợ chồng ông S, bà H và ông L xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tuân thủ đúng hình thức theo quy định của pháp luật, cụ thể hợp đồng không có chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật đất đai. Tuy nhiên, vợ chồng ông S, bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Mặt khác, vợ chồng ông S đã sử dụng đất và nhà ở trên đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và bên chuyển nhượng không phản đối. Căn cứ vào quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, điểm b.2, b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà H và ông L là phù hợp. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Sơn, bà H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69d, tờ bản đồ số 03, diện tích 80 m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có căn cứ.

Do yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký chữ viết Lê Văn L là có căn cứ nên buộc ông Lê Văn L trả cho ông Lê Minh S, bà Trần Thị H toàn bộ chi phí giám định là 5.040.000 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Lê Văn L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định pháp luật.

Về án phí: Ông Lê Văn L phải chịu án phí do yêu cầu của ông Lê Minh S, bà Trần Thị H được chấp nhận.

Ông Lê Minh S, bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 27

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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 106, 166, 167 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào 25/10/2017, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn L với bên được chuyển nhượng là Lê Minh S và bà Trần Thị H đối với thửa đất 69d, tờ bản đồ số 03, diện tích 80 m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 908179 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/6/2015 cho ông Lê Văn L.

Ông Lê Minh S và bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014104 ngày 18/7/2019 của Chi cục thi hành án huyện Cư M'gar.

Về chi phí giám định: Ông Lê Văn L phải chịu 5.040.000 đồng tiền chi phí giám định. Vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H được nhận lại 5.040.000 đồng chi phí giám định tài liệu khi thu được từ ông Lê Văn L.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Lê Văn L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Vợ chồng ông Lê Minh S, bà Trần Thị H được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được khoản tiền nói trên từ ông Lê Văn L.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk ;
- VKS huyện C;
- T.H.A dân sự huyện C ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Duy Luận