

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮKMIL  
TỈNH ĐẮKNÔNG**

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

Bản án số: 29/2019/DS-ST

Ngày: 29/11/2019

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 ĐẮK MIL**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Thanh và ông Nguyễn Tiến Tịnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2019/TLST-DS, ngày 25 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2019/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2019/QĐST-DS, ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1964 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn TH, xã T, huyện M, tỉnh Đắc Nông.

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1975 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn ĐA, xã T, huyện M, tỉnh Đắc Nông.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1973 – Vắng mặt.

Nơi cư trú cuối cùng: Thôn ĐA, xã T, huyện M, tỉnh Đắc Nông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị T, sinh năm 1998 – Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Chị Trần Thị Mỹ T, sinh năm 2002 – Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Thôn ĐA, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

3. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1963 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn TH, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***1. Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Nguyễn Tấn H trình bày:***

Ngày 27/8/2010, vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C có nhận chuyển nhượng thửa đất số 32 tờ bản đồ số 56 tại khu vực Gia Long, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H, trú tại thôn ĐA, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất viết tay với nhau. Thửa đất vợ chồng ông Nguyễn Tấn H nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông T; phía tây giáp đất ông V; phía nam giáp đất ông Y, phía bắc giáp đất ông TM. Diện tích thửa đất là 11.047m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 60.000.000đồng. Ông Nguyễn Tấn H đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H và ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H đã giao đất cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn H sử dụng từ năm 2010 đến nay. Các bên đã nhiều lần đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng do gia đình bà Huỳnh Thị Thu H làm thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, sau này ông Trần Văn H bỏ đi khỏi địa phương không có tin tức nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy ông Nguyễn Tấn H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil yêu cầu ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông Nguyễn Tấn H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Mỹ T phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông cho ông Nguyễn Tấn H và bà Phạm Thị C. Ông Nguyễn Tấn H đồng ý nộp các chi phí tố tụng và các chi phí có liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

#### ***2. Theo lời khai của bị đơn trong trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bà Huỳnh Thị Thu H trình bày:***

Bà Huỳnh Thị Thu H đồng ý với toàn bộ lời khai của ông Nguyễn Tấn H về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Hà và chồng là Trần Văn Hải đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C sử dụng từ năm 2010 đến nay nhưng do ông Trần Văn H bỏ đi khỏi địa phương không có tin tức, gia đình bà Huỳnh Thị Thu H làm thất lạc Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã được cấp nên các bên không thể làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Hà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 56 tại khu vực Gia Long, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T và chị Trần Thị Mỹ T trình bày:**

Chị Trần Thị T và chị Trần Thị Mỹ T là con đẻ của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H. Năm 2010, ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C thửa đất số 32 tờ bản đồ số 56 tại khu vực Gia Long, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông và đã giao đất cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn H sử dụng từ năm 2010 đến nay nhưng vì lý do ông Hải bỏ đi khỏi địa phương không có tin tức, gia đình chị cũng làm thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nên các bên không thể làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H và ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C thì chị Trần Thị T và chị Trần Thị Mỹ T đều biết và đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chị Thị T và chị Mỹ T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C trình bày:**

Bà Phạm Thị C đồng ý với toàn bộ lời khai của ông Nguyễn Tấn H về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng là sự thỏa thuận giữa vợ chồng bà cùng gia đình ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H và các con là chị Trần Thị T, chị Trần Thị Mỹ T, tuy nhiên khi viết giấy sang nhượng đất thì chỉ có ông Nguyễn Tấn H đứng ra ký bên người mua rầy còn bên làm giấy thì ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H ký còn bà Cúc và chị Thanh, chị Tâm không ký nhưng vẫn đồng ý với việc thỏa thuận này, số tiền dùng để chuyển nhượng thửa đất nêu trên là tiền của vợ chồng bà Cúc. Từ năm 2010 đến nay, bà Cúc và ông Nguyễn Tấn H là người trực tiếp canh tác trên thửa đất nhận chuyển nhượng. Bà Phạm Thị C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Mỹ T phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông cho ông Nguyễn Tấn H và bà Phạm Thị C.

**5. Đối với bị đơn ông Trần Văn H:** Ông Trần Văn H đã bỏ đi khỏi địa phương từ tháng 6 năm 2018 đến nay không có tin tức. Ngày 17/7/2019, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã giải quyết việc dân sự về việc thông báo tìm kiếm

người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Trần Văn H. Tại biên bản xác minh ngày 26/9/2019, Công an xã T xác định ông Trần Văn H đã bỏ đi khỏi địa phương, không có tin tức, tại thời điểm xác minh ông Hải không có mặt tại địa phương vì vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai của ông Trần Văn H theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:***

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm đều tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 129, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, 107, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 107, 167, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H; ghi nhận sự tự nguyện tiếp tục thực hiện thủ tục hành chính đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu H, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Mỹ T và ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn H về việc tự nguyện thực hiện nghĩa vụ tài chính từ đất đai theo quy định trong quá trình hoàn thiện thủ tục hành chính về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nộp án phí dân sự và các chi phí tố tụng khác. Buộc ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Mỹ T hoàn thiện thủ tục hành chính đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ 56 diện tích 11.047m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 411847, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông cho ông Nguyễn Tấn H và bà Phạm Thị C theo giấy sang nhượng đất thỏa thuận lập ngày 27/8/2010. Ông Nguyễn Tấn H có nghĩa vụ nộp các khoản tài chính từ đất đai theo quy định trong quá trình hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông Nguyễn Tấn H nộp án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H khởi kiện ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H có địa chỉ tại thôn ĐA, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông; Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông; nơi giao kết và thực hiện hợp đồng được thực hiện tại huyện M, tỉnh Đắk Nông do đó Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Trần Văn H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Trần Văn H, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Mỹ T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H, bị đơn bà Huỳnh Thị Thu H đều thừa nhận: Ngày 27/8/2010, ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C có nhận chuyển nhượng thửa đất số 32 tờ bản đồ số 56 tại khu vực Gia Long, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H, trú tại thôn ĐA, xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất viết tay với nhau. Thửa đất các bên chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông T; phía tây giáp đất ông V; phía nam giáp đất ông Y, phía bắc giáp đất ông TM. Diện tích thửa đất là 11.047m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 60.000.000đồng. Ông Nguyễn Tấn H và bà Phạm Thị C đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H và đã sử dụng từ năm 2010 đến nay, các bên không có tranh chấp. Việc chuyển nhượng nêu trên các con của bị đơn là chị Trần Thị T và chị Trần Thị Mỹ T đều biết và đồng ý với việc chuyển nhượng. Theo kết quả đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp thì thửa đất các bên chuyển nhượng có diện tích là 11.047m<sup>2</sup>, diện tích đất mà ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C đang sử dụng đúng với hiện trạng, tứ cận và diện tích của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 56 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB411847 do UBND huyện M cấp ngày 31/12/2010 cấp cho hộ ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H. Đối với cây trồng trên đất các bên không có tranh chấp và xác định cây trồng trên đất là của nguyên đơn. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 56 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB411847 do UBND huyện M cấp ngày 31/12/2010 cấp cho hộ ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H.

[4] Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý nộp án phí dân sự sơ thẩm. Đối với các chi phí tố tụng khác nguyên đơn đồng ý nộp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong bản án.

[5] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 112; Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 129, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 107, Điều 167, Điều 169, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H.

Ghi nhận sự tự nguyện tiếp tục thực hiện thủ tục hành chính đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu H, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Mỹ T và ông Nguyễn Tấn H, bà Phạm Thị C.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn H về việc tự nguyện thực hiện nghĩa vụ tài chính từ đất đai theo quy định trong quá trình hoàn thiện thủ tục hành chính về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Mỹ T hoàn thiện thủ tục hành chính đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ 56 diện tích 11.047m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 411847, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đắk Nông cho ông Nguyễn Tấn H và bà Phạm Thị C theo giấy sang nhượng đất thỏa thuận lập ngày 27/8/2010. Ông Nguyễn Tấn H có nghĩa vụ nộp các khoản tài chính từ đất đai theo quy định trong quá trình hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H tự nguyện nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0001764, ngày 24/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*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, 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 Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện M;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, VT.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(đã ký)*

**Nguyễn Thế Hạnh**