TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2021/DS-ST
Ngày: 02/4/2021
V/v Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP.BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐĂK LĂK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa***:** Ông Lê Viết Kiên.

Các hội thẩm nhân dân: ông Hoàng Viết Oanh và bà Phạm Thị Tuyết Nhung

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hồ Thị Vi là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Y Lương Byă - chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 335/2017/TLST-DS ngày 27/7/2017 về việc "Kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2021/QĐXX - ST ngày 10/3/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 33/2021 ngày 26/3/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc H (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường TT, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trọng H1

Địa chỉ: 170/16b MHĐ, phường TT, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:** Ông Phạm L và bà Đặng Thị M (vắng mặt)

Địa chỉ: 292 NVC, phường TL, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc Nh (có mặt)

Địa chỉ: Số 57 đường A5, xã CB, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Tuấn A (vắng mặt)

Địa chỉ: V3-2504 Cao ốc Sunrise City, 23 NHT, phường TH, quận 7, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc Nh (có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: 57 đường A5, xã CB, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Văn phòng công chứng T N (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 49 LTT, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/8/2016 ông H có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Lvà bà Đặng Thị M diện tích đất 667,1m^2, thửa đất số 352 (tách từ thửa đất 195A), tờ bản đồ số 54, xã Cư Bua, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giá chuyển nhượng số tiền thực tế là 600.000.000 đồng, ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (vì đất nông nghiệp) qua phòng công chứng TN chứng thực ngày 29/8/2016.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông H giao trực tiếp cho bà M và ông L số tiền 560.000.000 đồng, khi giao không lập biên bản giao nhận, vì đã có giấy công chứng thì giao tiền luôn. Số tiền còn lại thỏa thuận khi nào có bìa đỏ sẽ trả.

Quá trình mua bán các bên không thực hiện nên ông H có làm đơn khởi kiện tại Tòa án thì ông L và bà M có giao cho ông H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 688398 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/12/2016, ông H có đi vay tiền ngân hàng thì phát hiện bìa đỏ giả nên số tiền còn lại 40.000.000 đồng ông H không trả cho vợ chông ông L và bà M nữa.

Ông H khẳng định ông L và bà M giao bìa đỏ cho ông H, (khi giao hai bên không lập giấy tờ giao nhận) tôi có giao nộp cho Tòa án bìa pho to còn bìa đỏ chính thì khi phát hiện ra giả thì ông H đã làm thất lạc nên không có cung cấp cho Tòa án.

Nay nguyện vọng của ông H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và ông L và bà M ký ngày 29/8/2016 với diện tích đất 667,1m^2, thửa đất số 352 (tách từ thửa đất 195A), tờ bản đồ số 54, xã Cư Bua, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên hiện nay ông L và bà M đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Phạm Tuấn A, tại phiên Tòa đại diện cho nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà M và ông Phạm Tuấn A ngày 24/1/2019.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông L bà M là chủ sử dụng lô đất thửa đất số 195A, tờ bản đồ số 33 diện tích 4.400m^2, tại thôn 1, xã Cư Ébur, thành phố Buôn Ma Thuọt đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688757 ngày 13/4/2012.Vào năm 2016, do không có nhu cầu sử dụng nên bà M ông L treo bảng chuyển nhượng đất.Tháng 8/2016, ông Trần Ngọc Hgặp bà M ông L đặt vấn đề mua diện tích 667,1m^2 là một phần của thửa đất số 195A tờ bản đồ số 33 diện tích 4.400m^2 nói trên đã được tách thành thửa số 352 tờ bản đồ số 54 diện tích 667,1m^2. Mục đích sử dụng: Trồng cây lâu nặm với giá tiền là 900.000.000 đồng. (số tiền 900.000.000 đồng chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không lập biên

bản). Sau khi thống nhất, ngày 29/8/2016 hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng đất và được Văn phòng công chứng TN chứng thực. Hợp đồng ghi giá tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhằm trốn thuế. Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này ghi rõ: "Việc thanh toán khoản tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên thực hiện và lập biên bản riêng…"

Thế nhưng, sau khi lập hợp đồng, ông Trần Ngọc H bỏ trốn, không trả tiền mua đất cho vợ chồng ông L bà M như cam kết. Hiện nay cũng chưa nhận tiền 20.000.000đồng theo như trong hợp đồng đã ký. Tiếp cận chứng cứ tôi mới biết được ông L và bà M đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Phạm Tuấn Anh ngày 11/2/2019. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà M ông L không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Đại diện theo ủy quyền ông Phan Ngọc Nh trình bày: Vợ chồng ông L bà M là chủ sử dụng lô đất thưả đất số 195A, tờ bản đồ số 33 diện tích 4.400m^2, tại thôn 1, xã Cư Ébur, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688757 ngày 13/4/2012. Ngày 24/1/2019 ông L và bà M chuyển toàn bộ thửa đất số 195A, tờ bản đồ số 33 diện tích 4.400m^2, tại thôn 1, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuọt đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đô BG 688757 ngày 13/4/2012 cho anh Phạm Tuấn Anh, Hiện nay chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Buôn Ma Thuột đã chỉnh lý biến động cho ông Phạm Tuấn Anh, diện tích đất ông Phạm Tuấn Anh đang quản lý và sử dụng.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Tuấn Anh không đồng ý đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Tại văn bản số 73/2021 - CVVP ngày 5/3/2021 Văn phòng công chứng Tây Nguyên trình bày:

Ngày 29/8/2016 văn phòng công chứng Tây Nguyên có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đặng Thị M, ông Phạm Lvà bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc H, theo đó các bên nhận chuyển nhượng một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688757 ngày 13/4/2012, thay đổi cơ sở pháp lý sang tên bà Đặng Thị M, ông Phạm Lngày 6/6/2016, phần chuyển nhượng theo hợp đồng ký kết là phần đất theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/8/2016 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (thửa số 352 tách từ thửa 195a, tờ bản đồ số 54). Việc giao nhận tiền chuyển nhượng và giao nhận quyền sử dụng đất trên thực tế do hai bên tự thực hiện. Trong quá trình thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc và cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc các bên tranh chấp từ hợp đồng nếu có thiệt hại về tài sản thì các bên tự chịu trách nhiệm liên đới bồi thường

cho người bị thiệt hại. Văn phòng công chứng TN xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện của mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 698, Điều 699, 700, 701,702 Bộ luật dân sự năm 2005. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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.

Đề nghị HĐXX: Bác đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 195A, tờ bản đồ số 33 diện tích 4.400m^2, tại thôn 1, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688757 ngày 13/4/2012 giữa ông Trần Ngọc H, và ông Phạm L, bà Đặng Thị M ký ngày 29/8/2016 được Văn phòng công chứng Tây Nguyên chứng nhận.

Về án phí: Ông Trần Ngọc Hphải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án "Kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân TP Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 29/8/2016 ông Trần Ngọc H có lập hợp đồng chuyển nhượng của ông Phạm Lvà bà Đặng Thị M diện tích đất 667,1m^2, thửa đất số 352 (tách từ thửa đất 195A), tờ bản đồ số 54, xã Cư ÊBur, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được văn phòng công chứng TN chứng thực ngày 29/8/2016 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000 đồng.

Quá trình chuyển nhượng các bên chưa thực hiện được thì xảy ra tranh chấp Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn không đồng ý với lý do số tiền ông H chưa giao tiền cho ông Phạm Lvà bà Đặng Thị M (thực tế giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh).

Quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 688398 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/12/2016, mang tên ông Trần Ngọc H bản potocopy (không cung cấp được bản gốc), tại biên bản xác minh ngày 28/5/2020 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác định không có hồ sơ lưu trữ và không có thông tin về dữ liệu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688398 do Sở tài nguyên và môi trường cấp

ngày 27/12/2016, như vậy nguyên đơn không cung cấp bản gốc để tiến hành giám định giấy nhận quyền sử dụng đất BG 688398 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/12/2016 cho ông H là giấy tờ thật hay giấy tờ giả nên không có căn cứ để xem xét. Mặt khác tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng công chứng xác định trách nhiệm làm giấy tờ sang nên thuộc về ông H, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn là người đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688398 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/12/2016 cấp cho ông Trần Ngọc H là không đúng, không có căn cứ.

Về giá trị hợp đồng nguyên đơn cho rằng mua bán số tiền 600.000.000 đồng, bị đơn cho rằng số tiền chuyển nhượng là 900.000.000đồng, nhưng các đương sự không cung cấp chứng cứ để chứng minh giá trị chuyển nhượng thực tế là bao nhiêu. Đại diện nguyên đơn xác định đã giao đủ số tiền 560.000.000 đồng cho ông L và bà M nhận, số tiền 40.000.000 đồng còn lại là chưa giao khi phát hiện ra bìa đỏ giả, tuy nhiên đại diện cho nguyên đơn không đưa ra được giấy tờ chứng minh cho việc giao nhận tiền chuyển nhượng do vậy không có căn cứ để xác định nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn (hợp đồng công chứng tại khoản 3 Điều 2 xác định việc giao tiền là do các bên tự thực hiện biên bản riêng)

Về hợp đồng công chứng ngày 29/8/2016 ông L và M có thửa đất số 195A tờ bản đồ số 54, diện tích 4420m^2 tại xã Cư ÊBur, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất chuyển nhượng cho ông H thì chưa được tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng công chứng chỉ dựa vào trích lục bản đồ địa chính ngày 12/8/2016 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, tuy nhiên các bên không tiến hành nộp thủ tục chuyển nhượng đất đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/1/2019 bà ông Phạm Lvà bà Đặng Thị M đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 195A, tờ bản đồ số 33 diện tích 4.420m^2, tại thôn 1, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688757 ngày 13/4/2012 (trong đó có phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông H) cho ông Phạm Tuấn A và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động chuyển nhượng ngày 11/2/2019 như vậy căn cứ khoản 3 điều 188 Luật đất đai, thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Tuấn A, đất hiện nay ông Phạm Tuấn A đang quản lý sử dụng.

Từ những phân tích ở trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa ông Trần Ngọc H và ông Phạm Lvà bà Đặng Thị M diện tích đất 667,1m^2, thửa đất số 352 (tách từ thửa đất 195A), tờ bản đồ số 54, xã Cư ÊBur, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, được văn phòng công chứng TN chứng thực ngày 29/8/2016 các bên chưa thực hiện xong việc chuyển nhượng, nguyên đơn không chứng minh được đã giao tiền cho bị đơn, đất đã được chuyển nhượng cho người khác hợp pháp, do vậy hợp đồng không phát sinh hiệu lực, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Như vậy cần bác đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc H và Hủy hợp đồng ngày 29/8/2016 giữa ông Trần Ngọc Hvà ông Phạm Lvà bà Đặng Thị Mdiện tích đất 667,1m^2, thửa đất số 352 (tách từ thửa đất 195A), tờ bản đồ số 54, xã Cư ÊBur, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, được

văn phòng công chứng TN chứng thực ngày 29/8/2016. Về hậu quả của việc hủy hợp đồng nguyên đơn không yêu cầu nên được quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác là phù hợp.

Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà M và ông Phạm Tuấn A ngày 24/1/2019. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không khởi kiện bổ sung, tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và bà M và ông Phạm Tuấn A ký ngày 24/1/2019 là vượt quá phạm vi khởi kiện, nên HĐXX không chấp nhận.

Tại phiên Tòa đại diện cho nguyên đơn đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra để điều tra hành vi lừa đảo của ông L và bà M là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 424, 425, Điều 697, Điều 698, Điều 699, 700, 701,702 Bộ luật dân sự năm 2005. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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: Bác đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 352 (tách từ thửa đất 195A), tờ bản đồ số 54, diện tích đất 667,1m^2, xã Cư ÊBur, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Trần Ngọc H, và ông Phạm L, bà Đặng Thị M ký ngày 29/8/2016 được Văn phòng công chứng Tây Nguyên chứng nhận. (thửa đất nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688757 ngày 13/4/2012 ; thửa đất số 195A, tờ bản đồ số 33 diện tích 4.420m^2, tại thôn 1, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688757 ngày 13/4/2012 được thay đổi cơ sở pháp lý mang tên ông Phạm L, bà Đặng Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa ông Trần Ngọc Hvà ông Phạm Lvà bà Đặng Thị Mdiện tích đất 667,1m^2, thửa đất số 352 (tách từ thửa đất 195A), tờ bản đồ số 54, xã Cư Êbur, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, được văn phòng công chứng TN chứng thực ngày 29/8/2016. Ông Trần Ngọc H được quyền khởi kiện hậu quả hủy hợp đồng bằng một vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu.

2. Về án phí: Ông Trần Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000953 ngày 27/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND TP. Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS TP.BMT;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Lê Viết Kiên