

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST.

Ngày: 25-5-2022.

V/v: “*Kiến nghị chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

- 1, Ông Trần Hữu Linh.
- 2, Ông Y Mạnh Adrong.

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Hồ Quang Phúc – Kiểm sát viên.

Ngày 25/5/2022 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 463/2021/TLST-DS ngày 01/11/2021 về việc “*Kiến nghị chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2022/QĐST-DS ngày 22/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2022/QĐST-DS ngày 11/5/2022, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1968. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Đỗ Viết L, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973 có mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Song H, sinh năm 1992 và chị Bùi Lan A, sinh năm 2002. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/01/2007 bà Th chuyển nhượng cho ông L, bà T 01 lô đất diện tích 975 m² (ngang 13m, dài 75m) với số tiền 6.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Ea Khal, có vị trí như sau: Đông giáp đất ông Long (nay là đất bà Thơm); Tây giáp đất ông Siêu; Nam giáp đường; Bắc giáp đất bà Hợp. Sau khi thỏa thuận xong thì hai bên viết giấy sang nhượng đất, ông L, bà T trả trước cho bà Th 2.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 4.000.000 đồng cho đến nay ông L, bà T vẫn chưa trả cho bà Th. Nay bà Th yêu cầu ông L, bà T trả lại phần đất tương đương với số tiền mà ông L, bà T chưa trả.

Khi chuyển nhượng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến nay hai bên vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bà Th không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông L, bà T thừa nhận vào ngày 25/01/2007 ông L, bà T nhận chuyển nhượng của bà Th 01 lô đất diện tích 975 m² (ngang 13m, dài 75m) với số tiền 6.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Ea Khal, có vị trí như sau: Đông giáp phần đất còn lại của bà Thơm; Tây giáp đất ông Siêu; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất bà Hợp. Sau khi thỏa thuận xong ông L, bà T trả đủ tiền cho bà Th và viết giấy sang nhượng đất, ông L, bà T đã nhận đất làm nhà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Nhưng nay bà Th cho rằng ông L, bà T còn nợ số tiền 4.000.000 đồng là không đúng, nên việc bà Th khởi kiện ông L, bà T không đồng ý.

Khi nhận chuyển nhượng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho đến nay ông Lý, bà Tân vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh H và chị A trình bày:

Anh H và chị A là con bà Th, anh H, chị A được biết vào ngày 25/01/2007 bà Th chuyển nhượng cho ông L, bà T 01 lô đất diện tích 975 m² (ngang 13m, dài 75m) với số tiền 6.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng ông L, bà T sử dụng đất từ đó cho đến nay, anh H, chị A nghe bà Th nói là ông L, bà T chưa trả đủ tiền cho bà Th, nên anh H, chị A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th, vì đất này là của bà Th do bà Th quyết định.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện bà Th khởi kiện cho rằng ông L, bà T còn nợ 4.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 697; Điều 699; Điều 700 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005. Đề nghị HĐXX, cần bác yêu cầu khởi kiện của bà Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị T là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th cho rằng ông L, bà T chưa trả đủ tiền, nên bà Th khởi kiện và Toà án thụ lý giải quyết là phù hợp khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 25/01/2007 bà Th chuyển nhượng cho ông L, bà T 01 lô đất diện tích 975 m² (ngang 13m, dài 75m) với số tiền 6.000.000 đồng. Khi hai bên viết giấy sang nhượng đất ông L, bà T trả trước cho bà Th 2.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 4.000.000 đồng cho đến nay ông L, bà T vẫn chưa trả cho bà Th. Nay bà Th yêu cầu ông L, bà T trả lại phần đất tương đương với số tiền mà ông L, bà T chưa trả, nhưng ông L, bà T cho rằng khi viết giấy sang nhượng đất ông L, bà T thanh toán đủ tiền cho bà Th và nhận đất làm nhà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cung cấp giấy sang nhượng đất viết tay vào ngày 25/01/2007 có nội dung: Bà Th chuyển nhượng cho ông L, bà T 01 lô đất diện tích ngang 13m, dài 75m với số tiền 6.000.000 đồng, không thể hiện việc ông L, bà T còn nợ số tiền 4.000.000 đồng. Nay bà Th cho rằng ông L, bà T còn nợ 4.000.000 đồng, nhưng bà Th không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc nợ tiền và ông L, bà T không thừa nhận là còn nợ bà Th 4.000.000 đồng.

Qua xác minh giá đất thực tế tại địa phương thì đất bà Th chuyển nhượng cho ông L, bà T có giá khoảng 15.000.000 đồng/1m ngang. Bà Th không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông L, bà T còn nợ số tiền 4.000.000 đồng mà yêu cầu ông L, bà T trả lại phần đất tương đương với số tiền nợ là không có căn cứ. Ngoài ra giá đất thực tế cao hơn rất nhiều so với thời điểm hai bên chuyển nhượng, nếu trả lại phần đất tương đương với số tiền còn nợ thì diện tích đất là $(4.000.000 \text{ đồng} \times 100 \text{ cm} : 15.000.000 \text{ đồng}) = 26,6 \text{ cm}$. Mặt khác, khi bà Th chuyển nhượng đất cho ông L, bà T, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là một trong các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

Từ những phân tích nêu trên, cần bác yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc yêu cầu ông L, bà T trả lại phần đất tương đương với số tiền nợ 4.000.000 đồng.

Đối với giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 25/01/2007 các bên không đề nghị xem xét, nên không đặt ra đề giải quyết.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 697; Điều 699; Điều 700 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm

2005;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất tương đương với số tiền nợ 4.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Th phải chịu 8.580.000 đồng tiền chi phí do đặc, xem xét thẩm định, định giá, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2019/0000469 ngày 22/10/2021.

Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ