

Bản án số: 38/2023/DS-ST.

Ngày: 29-8-2023.

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 THỊ XÃ BUÔN HỒ.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Kim Chung.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Y Dhiều Hmok, ông Nguyễn Văn Thúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Y Sơ Mi Niê Kđăm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Văn Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2023 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 93/2022/TLST-DS ngày 06/6/2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2023/QĐST-DS ngày 21/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2023/QĐST-DS ngày 09/8/2023, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1955, có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1978, đều vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Hồ

Địa chỉ: Đường H, phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền ông Hà Văn T – Chức vụ: Phó phòng giao dịch, vắng mặt.

2/ Bà Trần Thị P, sinh năm 1962, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Lê Văn L (theo Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lê Văn L, bà Trần Thị P là nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/2001 vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trần Thị P có mua của ông Nguyễn S (cha đẻ của ông Nguyễn Thanh S) 01 diện tích đất cụ thể là 5,4 mét ngang và chiều dài là 42 mét (nằm trong diện tích thửa đất số 322, tờ bản đồ 09, diện tích 962,3m²), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. diện tích đất đó có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường L; phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Thanh S; Phía Đông giáp thửa đất số 250; Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Thanh S, với số tiền là 7.500.000 đồng nhưng chỉ ghi trong giấy mua bán giữa hai bên với giá là 3.000.000 đồng, hai bên đã làm giấy mua bán tay với nhau và vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trần Thị P đã giao đủ tiền. Sau này ông Nguyễn S đã tặng cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T toàn bộ thửa đất số 322, tờ bản đồ 09, diện tích 962,3m² nên ông Nguyễn Thanh S viết lại giấy sang nhượng cho ông Lê Văn L. Thời điểm chuyển nhượng trên thì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó thì ông S, bà T đã kê khai và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trong đó có phần đất mà ông S, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trần Thị P. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L, bà P đã liên hệ với ông S, bà T để yêu cầu tách thửa nhưng ông S không hợp tác vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông S, bà T thì đến năm 2002 vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trần Thị P đã làm nhà và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp gì với ai.

Nay ông Lê Văn L, bà Trần Thị P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết vào ngày 28/12/2001 và tách thửa đối với phần đất mà ông Lê Văn L, bà Trần Thị P đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông Lê Văn L, bà Trần Thị P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc tách thửa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T hợp lệ nhiều lần, nhưng ông S, bà T không lên làm việc để trình bày ý

kiến, nên Tòa án giải quyết vụ án trên cơ sở chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S ông Hà Văn T trình bày:*

Ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị T là khách hàng của Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Hồ, cụ thể:

Ngày 04/8/2020 ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị T có ký với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Hồ (Sau đây gọi là Ngân hàng) Hợp đồng cho vay số: 202025561825 để vay số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay là để đầu tư sản xuất kinh doanh. Nhằm bảo đảm cho khoản vay trên ông S, bà T thế chấp cho Ngân hàng tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 9, diện tích 962,3 m², thửa đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSD đất số CU 429594, ngày 29/7/2020 cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T. Ngày 09/8/2021 ông S và bà T tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 202126215660 để vay số tiền 200.000.000 đồng.

Hiện nay toàn bộ tài sản là thửa đất nêu trên vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng nêu trên. Tháng 7 năm 2023 thì ông S và bà T đến hạn trả nợ cho Ngân hàng.

Ý kiến của Ngân hàng về việc ông Lê Văn L khởi kiện ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị T như sau:

Việc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng một phần đối với thửa đất trên cho ông Lê Văn L thì Ngân hàng không biết. Vì khi chuyển nhượng thì ông S, bà T và ông L chỉ thực hiện việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay với nhau, không qua công chứng, chứng thực nên Ngân hàng không nắm được. Quá trình cho vay và khi thực hiện việc thế chấp thì Ngân hàng thực hiện đúng quy định, trình tự cho vay theo quy định của Luật tổ chức tín dụng.

Nay ông Lê Văn L khởi kiện ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T yêu cầu buộc ông S, bà T thực hiện việc tách thửa đối với phần diện tích đất mà ông S, bà T chuyển nhượng cho ông L thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện là 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 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị HĐXX, cần chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trần Thị P.

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 vào lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về khởi kiện và thụ lý vụ án:* Ngày 17-5-2022 ông Lê Văn L nộp đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, ngày 26-5-2022 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 01-6-2022 ông Lê Văn L nộp tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Xét giao dịch giữa vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất, còn bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền cho bên chuyển nhượng. Việc ông S, bà T không không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông L, bà P, nên ông L, bà P khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về trình tự thủ tục tố tụng:* Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ mà vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung:* Vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không được công chứng, chứng thực, nội dung HĐ cụ thể như sau: Ông S, bà T chuyển nhượng lại cho ông L, bà P 01 diện tích đất cụ thể là 5,4 mét ngang và chiều dài là 42 mét (nằm trong diện tích thửa đất số 322, tờ bản đồ 09, diện tích 962,3m²), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. diện tích đất đó có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường L; phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Thanh S; Phía Đông giáp thửa đất số 250; Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Thanh S. Sau khi ký Hợp đồng ông S, bà T đã giao đất và ông L, bà P đã giao tiền. Sau đó ông L, bà P xây nhà và sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, giữa ông S, bà T và ông L, bà P chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông S, bà T đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Như vậy, căn cứ phần II, mục 2, điểm b, đoạn b.3 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về việc công nhận hợp đồng nếu “Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng

không phản đối bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc... trên đất đó”. Mặc khác, Việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T và ông L, bà P là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội (theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó), nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông L, bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (đã giao đủ tiền), ông S, bà T đã giao đủ đất, nhưng ông S, bà T không giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất để ông L, bà P làm thủ tục tách thửa, sang tên là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Việc ông S, bà T không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng, nên ông L, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà T phải giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông L, bà P và phối hợp cùng với ông L, bà P để tiến hành làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

[5] Ngày 31/7/2023 ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị T đã tắt toán khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 202126215660 và Ngân hàng đã xử lý Hợp đồng thế chấp theo quy định. Hiện nay ông S, bà T không còn nợ ngân hàng khoản nào khác, phía Ngân hàng không có yêu cầu gì, nên HĐXX không đề cập giải quyết.

[6] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2023 thì diện tích đất ông Lê Văn L, bà Trần Thị P sử dụng là 205,2m² (5,4m x 38m), địa chỉ thửa đất tại TDP A, phường B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất 250; phía Tây và phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T; phía Bắc giáp đường L. Trên đất có 01 nhà xây cấp 4 được xây dựng vào năm 2002 có tổng diện tích là 55,3m², 01 mái che có diện tích 20m², 01 giếng đào có đường kính 1,2m và sâu 29m. Toàn bộ diện tích đất nói trên nằm trong thửa đất số 322, tờ bản đồ 09, diện tích 962,3m² của ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Lê Văn L đã nộp tạm ứng số tiền 4.000.000 đồng. Chi phí thẩm định số tiền là 1.500.000 đồng (đã chi phí xong), hoàn trả cho ông L số tiền 2.500.000 đồng còn lại sau chi phí (đã hoàn trả).

Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, bà Trần Thị P được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 697, Điều 699 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, bà Trần Thị P.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn L, bà Trần Thị P mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực đối với diện tích đất là 205,2m² (5,4m x 38m), địa chỉ thửa đất tại TDP A, phường B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất 250; phía Tây và phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T; phía Bắc giáp đường L.

Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L, bà Trần Thị P. Ông Lê Văn L, bà Trần Thị P có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định pháp luật.

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

Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định. Trả lại cho ông Lê Văn L số tiền 1.500.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T.

Về án phí: 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.

Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST.

Trả lại cho ông Lê Văn L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2021/0018059 ngày 01/6/2022.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ

Trường hợp 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

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, 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX B;
- Các đương sự;
- Lưu VP Tòa án.

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

Trương Kim Chung