| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TP. BUÔN MA THUỘT**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK**<br>Bản án số: 44/2018/DS-ST<br>Ngày 03-8-2018<br>V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán – Chủ toạn phiên tòa:* Bà Vũ Thị Dư

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Hưng

2. Ông Hồ Xuân Giao

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2018, Tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 418/2017/TLST-DS ngày 02/10/2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐXX-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hồ Việt S - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

**2. Bị đơn:** Ông Trần Mộng Hiền H - Vắng mặt

Địa chỉ: Đường V, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Việt S trình bày**: Ngày 08/9/2016, ông Hồ Việt S và ông Trần Mộng Hiền H có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây khoảng 24m$^2$ đã cũ thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: đường N, phường T, thành phố B, diện tích đất 172,9m$^2$, diện tích trong lộ giới 4,7m$^2$, khi đo đạc cụ thể để cấp giấy chứng nhận thì lô đất có diện tích 178,6m$^2$, diện tích nằm trong lộ giới 4,4m$^2$ với giá 300.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy mua bán nhà đất được UBND phường T xác nhận. Ông S đã giao đủ 300.000.000 đồng cho ông H và ông H đã giao nhà, đất trên cho ông S; sau khi nhận nhà và đất, ông S đã đập bỏ căn nhà và có làm cổng sắt và xây bức tường phía cuối lô đất. Do nhà, đất trên có nguồn gốc là của cha mẹ ông H là cụ Trần Như K và cụ Nguyễn Thị M để lại, cùng hàng thừa kế với ông H có 02 người là bà Trần Thị Hoài H1 và ông Trần Mộng Hồi H2 nên trong giấy mua bán nhà, đất có ghi rõ: "Hai bên đã thỏa thuận việc mua bán, đã thanh toán đầy đủ tiền nong … ông S hoàn thành thủ tục về mặt pháp lý về nhà ở. Trong quá trình hoàn thành thủ tục quyền sử dụng nhà, đất ông Hiền H có trách nhiệm hỗ trợ cho ông S các thủ tục cần thiết…". Thực hiện hợp đồng trên, ông H có đưa cho ông S Giấy ủy quyền của ông Trần Mộng Hồi H2 và bà Trần Thị Hoài H1 được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 21/01/2017 và Giấy ủy quyền và cam kết không tranh chấp việc mua bán nhà, đất của ông Trần Mộng Hồi H2 và bà Trần Thị Hoài H1 có xác nhận của UBND phường T ngày 27/3/2017. Nội dung cả hai văn bản trên bà Trần Thị Hoài H1 và ông Trần Mộng Hồi H2 ủy quyền cho ông Trần Mộng Hiền H tiến hành các thủ tục cần thiết để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất trên, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H được thay mặt bà Trần Thị Hoài H1 và ông Trần Mộng Hồi H2 bán căn nhà và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Hồ Việt S và cam kết không tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà, đất nói trên.

Ông S đã tiến hành các thủ tục pháp lý, ngày 18/8/2017 UBND thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 627338 đứng tên ông Trần Mộng Hiền H. Sau khi có giấy chứng nhận ông S đã nhiều lần yêu cầu ông H ra công chứng tiến hành các thủ tục S tên nhà, đất trên cho ông S nhưng ông H không hợp tác mà bỏ mặc. Nay ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02 phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để ông S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục S tên đổi chủ theo đúng quy định của pháp luật.

**Bị đơn ông Trần Mộng Hiền H đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do, nên vụ án không tiến hành hòa giải được.**

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:**

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký cũng như nguyên đơn đều chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn chấp hành chưa tốt. Thẩm phán vi phạm về thời hạn xét xử.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Việt S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02 phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Trần Mộng Hiền H và ông Hồ Việt S. Ông S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục S tên đổi chủ quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

**Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:**

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vắng mặt là lần thứ hai, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là phù hợp theo quy tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, có địa chỉ: đường N, phường T, thành phố B là của vợ chồng cụ Trần Như K và cụ Nguyễn Thị M, cụ K chết năm 1961, cụ M chết năm 2010, không để lại di chúc; Cụ K – cụ M có 03 người con là bà Trần Thị Hoài H1, ôngTrần Mộng Hồi H2 và Trần Mộng Hiền H. Cha và mẹ của cụ K và cụ M đều đã chết. Ngày 08/9/2016 ông H đã bán nhà, đất trên cho ông S, hai bên có làm giấy mua bán nhà, đất xác định đã thanh toán đầy đủ tiền và giao nhà đất cho ông S. Khi mua, bán do nhà, đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên hai bên thỏa thuận: Ông S có trách nhiệm hoàn thành thủ tục pháp lý về nhà ở, trong quá trình hoàn thành thủ tục quyền sử dụng nhà, đất thì ông H có nghĩa vụ hỗ trợ cho ông S các thủ tục cần thiết. Việc thỏa thuận mua, bán nhà đất giữa hai bên được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B xác nhận. Thực hiện thỏa thuận ông H đưa cho ông S: Biên bản xác minh ngày 31/8/2016 xác định nguồn gốc, hiện trạng sử dụng và tình trang tranh chấp của UBND phường T, thành phố B; Giấy ủy quyền của bà Hoài H1 và ông Hồi H2 cho ông Hiền H tiến hành các thủ tục cần thiết để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất; Việc ủy quyền được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 21/01/2017; Giấy ủy quyền và giấy cam kết không tranh chấp việc mua bán nhà, đất của bà Hoài H1 và ông Hồi H2 đồng

ý cho ông Hiền H bán nhà, đất trên cho ông S; việc ủy quyền và cam kết này được UBND phường T xác nhận ngày 27/3/2017. Ông S đã tiến hành làm thủ tục, ngày 18 tháng 8 năm 2017 UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 627338 đứng tên ông Trần Mộng Hiền H. Sau khi có giấy chứng nhận ông H không hợp tác để làm thủ tục S tên cho ông S, như vậy là ông H đã vi phạm cam kết trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết với nhau. Do đó nay ông S khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 178,6m$^2$ giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Mộng Hiền H và bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Việt S là có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều 167 và khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 nên chấp nhận.

Ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ.

[3] Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí và chi phí tố tụng khác; Tuy nhiên tại phiên tòa ông S tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí và các chi phí tố tụng khác thay ông H, đây là sự tự nguyện của ông S nên chấp nhận.

***Vì các lẽ trên,***

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157,Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 169 Luật đất đai 2013 .

Căn cứ: Khoản 1, khỏan 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Việt S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Mộng Hiền H và bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Việt S thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 178,6m$^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 627338 do UBND thành phố B cấp ngày 18/8/2017 đứng tên ông Trần Mộng Hiền H.

Ông Hồ Việt S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục S tên đổi chủ theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Ông Hồ Việt S chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông S đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0000366 ngày 06/9/2017.

Ông Hồ Việt S chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng ông S đã nộp tại Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột theo phiếu thu số 37 ngày 16/4/2018 của Tòa án nhân dân TP.Buôn Ma Thuột.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

"*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thị 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 ành 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:***
-P.NV&THA TA tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND TP.BMT;
-CCTHADS TP.B;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Vũ Thị Dư**