TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 20/2020/DS-ST Ngày 05-5-2020 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **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 tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Dư

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Viết Oanh

2. Bà Đỗ Thị Kim Dũng

- 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 H'Mi Chan Niê- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020, Tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 669/2019/TLST-DS ngày 22/10/2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2020/QĐXX-ST ngày 20 tháng 01 năm 2020 giưuã các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1: Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2019) - vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá B, sinh năm 1964 – vắng mặt

Địa chỉ: Số N, liên gia B, tổ dân phố B, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị L2, sinh năm 1964 - vắng mặt

Địa chỉ: Số N, liên gia B, tổ dân phố B, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Nguyễn Bá Hồng Q, sinh năm 1984 - vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số N, liên gia B, tổ dân phố B, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H trình bày: Ngày 18/4/2004 bà Nguyễn Thị L1 có nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Nguyễn Bá B (gồm ông Nguyễn Bá B, bà Trương Thị L2 và anh Nguyễn Bá Hồng Q) 125m^2 đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16 , địa chỉ: Phường K, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá 17.500.000 đồng, bà L2 và anh Q ủy quyền cho ông B thay mặt làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND phường Khánh Xuân chứng nhận. Bà L1 đã giao đủ 17.500.000 đồng cho gia đình ông B và gia đình ông B đã giao đất cho bà L1, bà L1 đã làm nhà ở ổn định từ 2005 cho tới nay.

Ông B đã đưa giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C 845880 do UBND thị xã (nay là Thành phố) B cấp ngày 31/01/1994 đứng tên ông Nguyễn Bá B để bà L1 tiến hành các thủ tục pháp lý để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 theo quy định. Khi bà L1 đang tiến hành các thủ tục tại Phòng tài nguyên môi trường và bà L1 đã nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định, thì ông B mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn 05 ngày trả, nhưng sau đó ông B không trả và cũng không hợp tác để làm thủ tục tách thửa cho bà L1. Nay bà L1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 125m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 25m) thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16 phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để bà L1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục sang tên đổi chủ theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ án phí và chi phí thẩm định và định giá tài sản.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá Hồng Q có ý kiến: Anh Q là con trai của ông Nguyễn Bá B, còn bà Trương Thị L2 là mẹ kế của anh Q. Anh Q xác định ngày 18/4/2004 anh Q và bà Trương Thị L2 có ủy quyền cho ông Nguyễn Bá B thay mặt anh Q và bà L2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L1. Việc ủy quyền đã được UBND phường K, Thành phố B xác nhận. Thực tế ông B đã thay mặt anh Q và bà L2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L1, bà L1 đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình anh Q, gia đình anh Q đã giao đất cho bà L1 và bà L1 đã làm nhà ở ổn định từ đó cho tới nay. Nay bà L1 khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình anh Q, đại diện là ông Nguyễn Bá B và bà Nguyễn Thị L1

lập ngày 28/4/2004 đối với 125m^2 thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16 Phường K, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk anh Q hoàn toàn chấp nhận, không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Nguyễn Bá B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L2 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có ly 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L2 chấp hành chưa tốt.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 125m2đất, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16 phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Nguyễn Bá B và bà Nguyễn Thị L1 lập ngày 18/4/2004. Bà Nguyễn Thị L1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các 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 là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khỏan 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Nguyễn Mạnh Hùng và anh Nguyễn Bá Hồng Q có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Bá B và bà Trương Thị L2 vắng mặt là lần thứ hai, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là phù hợp theo quy tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 18/4/2004 Hộ gia đình ông Nguyễn Bá B gồm ông B, bà L2 và anh Q (bà L2 và anh Q đã ủy quyền cho ông B) cùng bà Nguyễn Thị L1 thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong đó Hộ gia đình ông B chuyển nhượng cho bà L1 125m^2 đất ở, thửa đất có vị trí giáp ranh: Phía nam giáp đường hẻm rộng 05m, phía đông giáp phần đất còn lại của hộ ông Nguyễn Bá B dài 25m, phía tây giáp đất nhà ông Lê Đình H dài 25m, phía bắc giáp phần đất nhà bà L rộng 05m, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16 Phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 17.500.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND phường K chứng nhận ngày 04/5/2004. Bà L1 đã giao đủ 17.500.000 đồng cho hộ gia đình ông B; gia đình ông B đã giao đất cho bà L1; sau khi nhận đất bà L1 đã xây nhà ở kiên cố trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ 2005 cho đến

nay. Bà L1 đã tiến hành các thủ tục pháp lý để tách thửa và cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà L1 theo quy định, bà L1 đã nộp thuế, lệ phí trước bạ, nhưng ông B lấy lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, không hợp tác để bà L1 làm thủ tục tách thửa.Về phía ông B – bà L2, trong quá trình giải quyết vụ kiện mặc dù đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng ông B, bà L2 không có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà L1, còn anh Q chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1; Do đó nay bà L1 khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 125m^2 đất, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16, địa chỉ Phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Bá B và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L1 là có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều Điều 105, Điều 106, 107 Luật đất đai 2003 nên chấp nhận.

[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 nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí và các chi phí tố tụng khác thay ông B, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn 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 105, Điều 106 và Điều 107 Luật đất đai 2003.

Căn cứ: Khoản 1, khoản 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 bà Nguyễn Thị L1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Bá B và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích 125m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 16, địa chỉ Phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C 845880 do UBND thị xã B (nay là Thành phố B), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/01/1994 đứng tên ông Nguyễn Bá B; có vị trí giáp ranh: Phía nam giáp đường hẻm rộng 05m, phía đông giáp phần đất còn lại của hộ ông Nguyễn Bá B dài 25m, phía tây giáp phần đất nhà ông Lê Đình H dài 25m, phía Bắc giáp phần đất nhà bà L rộng 05m.

Bà Nguyễn Thị L1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Bà Nguyễn Thị L1 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 anh Nguyễn Mạnh H đã nộp thay bà L1 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tiền số: AA/2019/0005052 ngày 16/10/2019.

Bà Nguyễn Thị L1 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 bà Nguyễn Thị L1 đã nộp tại Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột theo phiếu thu số 13 ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân TP.Buôn Ma Thuột.

Các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-P.NV&THA TA tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND TP.BMT;
-CCTHADS TP.BMT;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Vũ Thị Dư