

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC TRỌNG
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 99/2024/DS-ST

Ngày: 27 – 12 – 2024

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 HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Đình Nhân

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Thảo Trang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn H, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Số nhà X, thôn B, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. **Bị đơn:** Ông Hoàng Văn M, sinh năm: 1956 và bà Cổ Thị T, sinh năm: 1961.

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

+ Ông Hoàng Minh T2, sinh năm: 1982.

+ Bà H Thị Xuân M, sinh năm: 1990.

+ Bà H Thị Trúc M, sinh năm: 1992.

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Lê Văn H trình bày:

Tháng 4/2003 ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H Văn M, bà Cổ Thị T lô đất có diện tích 250m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ 51, tọa lạc tại tổ 13, khu phố 10, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trên đất có 01 căn nhà tường gạch, mái tôn diện tích khoảng 24m² và một căn nhà tiền chế bằng sắt diện tích khoảng 30m². Hai bên lập giấy mua bán viết tay có chữ ký xác nhận của ông M, bà T và con trai của ông M, bà T là anh Hoàng Minh T2, cùng 02 người làm chứng là ông H Thành Đ và ông Ma Văn S. Giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Khi bán đất ông M nói là đất ở vì đã có nhà (trước năm 1990), tuy nhiên sau khi nhận sang nhượng ông có liên hệ với địa chính thị trấn N để xác M lại thì được biết thửa đất mà gia đình ông M chuyển nhượng cho ông là đất rau màu. Do đó, ông M có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Năm 2007, ông M đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ĐRM sang ODT, đến năm 2008 ông giao đủ tiền và gia đình ông M bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông sử dụng, sau đó gia đình ông M bỏ đi khỏi địa phương. Trong thời gian sử dụng lô đất trên ông đã thay gia đình ông M thanh toán tất cả các khoản thuế nhà đất mà gia đình ông M nợ của Nhà nước trước đó và ông nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 033512 tại UBND thị trấn N, huyện Đ. Sau khi nhận sổ ông được biết diện tích thửa đất điều chỉnh giảm 52m² do mở đường theo quy hoạch, hiện nay thửa đất số 47 có diện tích 205m² đất ở đô thị.

Từ năm 2008 ông là người quản lý, sử dụng ổn định lô đất trên, không tranh chấp với ai. Từ đó đến nay ông đã nhiều lần tìm các biện pháp để liên hệ với ông M, bà T để yêu cầu ông M, bà T làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng không liên lạc được.

Để bảo vệ quyền lợi của mình, ông yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất sau khi đo đạc là 186.6m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy nhượng nhà và đất lập ngày 05/4/2003 giữa ông Lê Văn H và vợ chồng ông Hoàng Văn M, bà Cổ Thị T. Ông đồng ý với kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 23/9/2024 và đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản, không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh địa chỉ nơi cư trú của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy nhiên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã không còn sinh sống ở địa phương, do đó Toà án đã thực hiện thủ tục thông báo đăng tin theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên

đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất sau khi đo đạc là 186.6m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy nhượng nhà và đất lập ngày 05/4/2003 giữa ông Lê Văn H và vợ chồng ông Hoàng Văn M, bà Cổ Thị T. Công nhận ông Lê Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 186.6m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Xuất phát từ việc ông Lê Văn H và ông H Văn M, bà Cổ Thị T lập giấy nhượng nhà và đất ngày 05/4/2003, đến nay ông M, bà T chưa làm thủ tục sang tên cho ông H theo quy định nên ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 238.6m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51 tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, Tòa án xác định đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2003 nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết tranh chấp. Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ hai dù đã được thông báo hợp lệ. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Qua trình bày của nguyên đơn, qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 05/4/2003 giữa ông Lê Văn H và ông H Văn M, bà Cổ Thị T, ông Hoàng Minh T2 (con trai ông M, bà T) lập giấy sang nhượng nhà và đất (viết tay). Theo nội dung của giấy sang nhượng nhà và đất thì ông H Văn M, bà Cổ Thị T sang nhượng cho ông Lê Văn H lô đất có diện tích 250m² tại khu vực C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trên đất ông M, bà T đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích khoảng 24m² và một căn nhà tiền chế

bằng sắt diện tích khoảng 30m². Giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), ông H đã giao đủ tiền, ông M, bà T đã giao tài sản cho ông H sử dụng. Sau khi chuyển nhượng nhà đất cho ông H gia đình ông M chuyển đi nơi khác sinh sống. Trong thời gian sử dụng lô đất trên ông H đã thay ông M, bà T đóng các khoản thuế nhà, đất theo Thông báo nộp thuế và ông H đã thay ông M nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 033512 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/2003 mang tên hộ ông H Văn M. Từ năm 2008 ông H là người quản lý, sử dụng ổn định lô đất trên, không tranh chấp với ai. Từ đó đến nay ông H đã nhiều lần tìm các biện pháp để liên hệ với ông M, bà T để yêu cầu ông M, bà T làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H nhưng không liên lạc được với ông M và bà T. Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 238.6m² trong đó có 52m² lộ giới thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy nhượng nhà và đất lập ngày 05/4/2003 giữa ông H và vợ chồng ông H Văn M, bà Cổ Thị T. Công nhận ông H được quyền sử dụng diện tích đất 238.6m² trong đó có 52m² lộ giới thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, do ông M, bà T và các con của ông M, bà T không còn sinh sống tại địa phương nên Tòa án đã thực hiện biện pháp thông báo, tìm kiếm theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, cụ thể là đăng trên báo Công Lý các số 27 ngày 03/4/2024, số 28 ngày 05/4/2024, số 29 ngày 10/4/2024 và phát sóng trên Đài tiếng nói Việt Nam vào lúc 17h30 các ngày 17, 18, 19/10/2024, tuy nhiên ông M, bà T, ông T2, bà Xuân M và bà Trúc M không có ý kiến gì.

[2.3] Do đó, có căn cứ xác định có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Lê Văn H và ông H Văn M, bà Cổ Thị T đối với diện tích đất 238.6m² trong đó có 52m² lộ giới thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy sang nhượng nhà và đất ngày 05/4/2003.

[2.4] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2003 giữa ông Lê Văn H và ông H Văn M, bà Cổ Thị T mặc dù không được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ký giấy sang nhượng nhà và đất bị đơn đã nhận đủ tiền và giao nhà, đất cho nguyên đơn sử dụng. Nguyên đơn đã đóng thuế nhà, đất theo các Thông báo nộp thuế của Nhà nước, sau đó Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 033512 ngày 29/12/2003 cho hộ ông H Văn M, bị đơn bỏ đi khỏi địa phương đến nay không có ý kiến tranh chấp gì. Do đó, theo quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân

và gia đình, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2003 giữa ông Lê Văn H và ông H Văn M, bà Cổ Thị T, ông Hoàng Minh T2 có hiệu lực pháp luật. Công nhận ông Lê Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 238.6m² trong đó có 52m² lộ giới thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông Lê Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí cho việc đăng tin là 6.450.000 đồng, chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 24.438.000 đồng, tổng cộng 30.888.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông H Văn M và bà Cổ Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2003 giữa ông Lê Văn H và ông Hoàng Văn M, bà Cổ Thị T đối với diện tích đất 238.6m² trong đó có 52m² lộ giới thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Công nhận ông Lê Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 238.6m² trong đó có 52m² lộ giới thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại tổ C, khu phố Y, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vị trí theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 23/9/2024.

Ông Lê Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn H nhận chịu 30.888.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng) chi phí đăng tin, đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá. Ông Lê Văn H đã nộp đủ.

3. Về án phí: Buộc ông Hoàng Văn M, bà Cổ Thị T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông H đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013337 ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 thỏa 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

**Đã ký
Trần Thị Hằng**