

Bản án số: 05/2018/DS-ST

Ngày 16-03-2018

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phan Xuân Hoàng.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Mơ
2. Bà Hứa Thị Nhị

- Thư ký phiên toà: Bà Võ Thị Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 16/03/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 311/2016/TLST-DS, ngày 05/12/2016, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2018/QĐST-DS ngày 27/02/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trịnh Văn TH và chị Trần Thị Th - có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã NB, huyện ĐS, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trịnh Văn TH: Chị Trần Thị Th (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2016) – có mặt

2. *Bị đơn:* - Anh Dương Văn K- Vắng mặt lần thứ 2 không có lý do

- Chị Nguyễn Thị H - Vắng mặt lần thứ 2 không có lý do

3. *Người làm chứng:* - Ông Nguyễn Văn Ch – có mặt

- Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1989, có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã NB, huyện ĐS, tỉnh ĐN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2016 và các văn bản trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, nguyên đơn trình bày: Ngày 06/10/2015 vợ chồng Dương

Văn K chị Nguyễn Thị H hộ khẩu tại thôn 6, xã NB, huyện ĐS, tỉnh ĐN có sang nhượng cho vợ chồng anh TH, chị Th diện tích đất rẫy 56606m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ cũ số BH 534796, thửa đất số 01 tờ bản đồ ĐL 06 (do có biến động đất nên sau đổi lại số mới CA 830586 diện tích 54.656,9m²) và 01 thửa đất diện tích 4202m² thuộc một phần thửa đất số 47, 54 tờ bản đồ số 94 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 646241 do UBND huyện ĐS cấp ngày 12/01/2009 hiện đang đứng tên ông Nguyễn Văn B, đất tọa lạc tại thôn 6, xã NB, huyện ĐS, tỉnh ĐN. Hai bên thống nhất giá là 1.470.000.000đ (Một tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng). Để thực hiện hợp đồng ngày 18/8/2015 thì anh TH, chị Th và anh K lập giấy đặt cọc tiền sang nhượng đất, anh TH, chị Th giao số tiền đặt cọc 200.000.000đ cho anh K, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Ch hàng xóm với anh K. Đến ngày 06/10/2015 hai bên viết giấy biên nhận tiền sang nhượng nội dung là viết hợp đồng sang nhượng đất giấy tay với nhau, sau đó chị Th chuyển số tiền 1.150.000.000đ cho anh K tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh huyện ĐS, số tiền còn lại 107.000.000đ ngày 20/01/2016 chị Th đã giao cho anh K, chị H tại Tp Hồ Chí Minh và người đi cùng chị Th chứng kiến là chị Nguyễn Thị Tr, hai bên thỏa thuận là chi phí thuế là do vợ chồng anh TH, chị Th. Anh K, chị H giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ ranh giới đất cho anh TH, chị Th. Sau khi mua bán xong thì vợ chồng anh TH chị Th tiến hành phát dọn rẫy, đào hồ mua trụ tiêu, trồng tiêu trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ anh K, chị H. Đối với diện tích đất 4202m² anh K đã chuyển nhượng cho anh TH, chị Th nhưng sổ đỏ đang mang tên ông B thì anh K viết giấy ủy quyền cho anh TH, chị Th sử dụng diện tích đất 4202m² trong thời hạn 05 năm tính từ năm 2016. Sau khi giao đủ tiền cho anh K, chị H thì anh TH, chị Th có đề nghị gia đình anh K, chị H làm hợp đồng theo mẫu sang tên diện tích đất đã bán cho anh TH, chị Th nhưng khi đó vợ chồng anh K, chị H nại nhiều lý do không chịu ký tên sang nhượng cho anh TH, chị Th. Do anh K, chị H không chịu làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh TH, chị Th nên anh TH, chị Th làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắc Song buộc anh K, chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 56606m² như đã thỏa thuận viết giấy tay ngày 06/10/2015.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án đối với bị đơn. Tuy nhiên anh K, chị H không có mặt theo giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và phiên Tòa lần thứ nhất. Vì vậy, Tòa án không tiến hành lấy lời khai được với anh K, chị H, không tiến hành hòa giải được giữa các đương sự với nhau.

Người làm chứng anh Nguyễn Văn Ch trình bày: Anh và anh Dương Văn K có đất gần với nhau, anh quen anh K từ lúc anh K lên Đắc Song mua đất canh tác. Khi anh K bán đất cho anh TH, chị Th thì anh có chở anh K đi gặp vợ chồng anh TH, chị Th để thỏa thuận mua bán đất. Khi các bên lập hợp đồng đặt cọc thì anh có chứng kiến và có ký vào người chứng kiến, đồng thời ký giáp ranh liền kề. Anh chứng kiến việc chị Th có giao cho anh K 200.000.000đ, ngày 06/10/2015 lập giấy mua bán thì anh có chở anh K từ đường QL14 vào nhà, do số tiền lớn nên anh K nhờ chuyển qua ngân hàng để tránh rủi ro.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Tr trình bày: Chị có đi cùng chị Th vào Tp Hồ Chí Minh để gặp anh K, ký hợp đồng nhưng do khi viết hợp đồng có sai 01 số chứng

minh dân không ký được nên anh K, chị H yêu cầu chị Th giao số tiền còn lại 107.000.000đ, người nhận tiền là anh K và vợ là chị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX) là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS.) Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án là đúng theo quy định của BLTTDS; việc chấp hành pháp luật của bị đơn từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án là chưa chấp hành đúng theo quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh TH, chị Th và anh K đề ngày 06/10/2015.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, không ai có ý kiến bổ sung gì khác.

Các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án: Ngoài các chứng cứ là các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản; Thông báo kết luận giám định chữ ký, Thông báo nhấn tin trên phương tiện thông tin đại chúng là đài, báo; thì trong quá trình giải quyết vụ án bên nguyên đơn cung cấp các chứng cứ cho Tòa án: giấy đặt cọc tiền sang nhượng đất ngày 18/5/2015; giấy biên nhận tiền sang nhượng đất rẫy ngày 06/10/2015 (bản gốc); chứng từ giao dịch chuyển tiền ngày 06/10/2015 (bản gốc); giấy biên nhận tiền đề ngày 20/01/2016 (bản gốc); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 830586 ngày 13/01/2015 (bản photo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh Trịnh Văn TH và chị Trần Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2015 giữa anh chị và vợ chồng anh Dương Văn K, chị Nguyễn Thị H. Vì vậy tranh chấp giữa các bên là: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thôn 6, xã Nam Bình, huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông. Bị đơn anh K, chị H có hộ khẩu thường trú tại thôn 6, xã NB, huyện ĐS, tỉnh ĐN. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[1.2] Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đúng theo quy định tại Điều 173 BLTTDS để thông báo thụ lý vụ án, triệu tập đương sự và các văn bản tố tụng khác cho đương sự.

Đối với nguyên đơn: Chấp hành tốt các quy định của pháp luật có mặt đầy đủ các buổi làm việc có mặt tại phiên tòa lần thứ nhất ngày 27/02/2018.

Đối với bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử bị đơn không có mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đúng theo quy định tại Điều 173

BLTTDS anh K, chị H đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập của tòa án hợp lệ nhưng vẫn không hợp tác. Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã tiến hành Ủy thác cho Tòa án nhân dân quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện công việc ủy thác là tiến hành lấy lời khai theo địa chỉ tạm trú của anh K, chị H tại Tp Hồ Chí Minh nhưng vẫn không thực hiện được, do bị đơn đã thay đổi chỗ ở. Do bị đơn cố tình dấu địa chỉ để trốn tránh nghĩa vụ nên theo yêu cầu của nguyên đơn chị Th có đơn đề nghị Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú trên các phương tiện thông tin đại chúng là đài, báo đối với anh K, chị H nhưng bị đơn vẫn không hợp tác. Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật mở phiên tòa ngày 27 tháng 02 năm 2018, Tại phiên tòa lần thứ nhất bị đơn vắng HĐXX đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của BLTTDS. Quyết định hoãn phiên toà có thông báo thời gian mở lại phiên toà đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự nhưng bị đơn anh K, chị H vẫn vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai mà không có lý do. Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh TH, chị Th và anh K, chị H được lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/8/2015 đến ngày 06/10/2015 thì làm hợp đồng tay nhận tiền sang nhượng. Ngày 22/11/2016 anh TH, chị Th khởi kiện ra Toà án yêu cầu giải quyết đề nghị Tòa án buộc anh K, chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06/10/2015. Do vậy, thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất lập ngày 06/10/2015 giữa vợ chồng anh TH chị Th và anh K chị H HĐXX thấy;

[2.1] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015 giữa anh K, chị H và anh TH, chị Th, HĐXX nhận thấy: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất trên hai bên đều có khả năng nhận thức, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đối tượng của hợp đồng là 02 lô đất: Thừa thứ nhất: diện tích 56606m² đất rẫy, số thửa 01, tờ bản đồ ĐL06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ BH 534796 (do có biến động đất nên sau đổi lại sổ mới CA830586 diện tích 54,656,9 m², thuộc thửa số 25, tờ bản đồ 68) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh K, chị H); thửa đất thứ 2: diện tích 4202 m² đất rẫy, thuộc một phần thửa 47, 54 tờ bản đồ 94 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM646241 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 12/01/2009 mang tên ông Nguyễn Văn B (Đối với diện tích đất của thửa thứ 02 chị Th, anh TH không yêu cầu giải quyết trong vụ án này) đất tọa lạc tại thôn 6, xã NB, huyện ĐS, tỉnh ĐN. Đối với thửa thứ nhất mang tên anh K, chị H nên việc anh K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh TH, chị Th là đúng theo quy định tại Điều 697; Điều 698 BLDS năm 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai;

Thời điểm chuyển nhượng các thửa đất này không có tranh chấp và cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đang còn trong thời hạn sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 1.470.000.000 đồng, anh TH, chị Th đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng thành 03 lần, lần đầu ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2015 giao số tiền 200.000.000đ, bị đơn anh K, ngày 06/10/2015 sau khi viết giấy mua bán

song thì giao số tiền 1.150.000.000đ thông qua chuyển tiền từ ngân hàng có chứng từ giao dịch kèm theo, lần thứ 03 giao số tiền 107.000.000đ vào ngày 20/01/2016 người nhận tiền là anh K, chị H. Sau đó anh K, chị H đã giao đất, giấy tờ quyền sở hữu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh TH, chị Th canh tác từ năm 2015 đến nay trồng tiêu và làm nhà trên đất. Vì vậy việc chuyển nhượng giữa các bên được pháp luật cho phép theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013.

Tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. ..”

[2.2] Về hình thức: Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, HĐXX nhận thấy giấy sang nhượng đất ngày 06/10/2015 không tuân thủ về hình thức chưa theo mẫu, chưa được công chứng tại văn phòng công theo đúng pháp luật, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005. Ngày 18/8/2015 các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc đến ngày 06/10/2015 mới viết giấy nhận tiền sang nhượng đất, giá trong hợp đồng ngày 06/10/2015 đúng với giá thực tế bán do chưa tuân thủ hình thức, có chữ ký của người bán là anh Dương Văn K, người mua là anh Trịnh Văn TH, chị Trần Thị Th. Vì vậy, Tòa án ra quyết định buộc các bên thực hiện hợp đồng theo mẫu và sang tên nhưng phía bị đơn không hợp tác nên không thực hiện được tuy nhiên việc sang tên không thực hiện được. Như vậy bị đơn có lỗi trong việc thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối chiếu tờ bản đồ nhận thấy: Thửa đất thuộc thửa số 25, tờ bản đồ 68, diện tích 54,656,9 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA830586 mang tên anh K, chị H tọa lạc tại thôn 6, xã NB, huyện ĐS có tứ cận phía Bắc giáp đất ông D Sạnh dài 180,3m, giáp đất ông Q cạnh dài 124m; phía Nam giáp đất ông H cạnh dài 130,26m, giáp đất ông Ch, cạnh dài 125,13m, giáp đất ông Q cạnh dài 40,26m; phía Đông giáp đất ông V cạnh dài 210,42m, giáp đất ông D S cạnh dài 59,64m; phía Tây giáp đất của chị Th nhận chuyển nhượng thửa thứ 02 cạnh dài 130,42m. Có 01 đường đi lên rẫy rộng 06m dài 324, 6m diện tích là 1947,6m². Tổng diện tích là 56.606m². Về tài sản trên đất do anh TH chị Th làm nhà và trồng bao gồm:

+ 01 căn nhà xây diện tích 96 m² (8m x 12m) mái lợp tôn, tường xây 10, nền lát xi măng, xây năm 2016;

+ 6720 cây hồ tiêu: Trong đó 4400 cây trồng năm 2016 (mỗi cây đều kèm 1 trụ gỗ); 2320 trồng năm 2017 (mỗi cây kèm 1 trụ gỗ và 1 cây gòn sống);

Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 28/12/2017: Giá trị đất và tài sản trên đất có giá là 3.277.775.500đ

Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng, anh TH, chị Th đã canh tác cây hồ tiêu và xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất nói trên từ năm 2016 đến nay. Quá trình sử dụng canh tác của anh TH, chị Th có hàng xóm láng giềng chứng kiến. Căn cứ theo điểm b2, thuộc điểm b tiểu mục 2.1, mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “2.3. *Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993*

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

.....
b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với

diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phân chênh lệch”.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định;

.....

“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng chứng thực”.

Đối với tài sản là diện tích đất anh K bán cho anh TH, chị Th là tài sản chung của vợ chồng anh K, chị H theo quy của Luật hôn nhân gia đình. nhưng chỉ có anh K là người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh TH chị Th, chị H vợ anh K không ký tên trong hợp đồng nhưng có đủ căn cứ xác định anh TH, chị Th đã giao đủ tiền 1.470.000.000đ cho anh K, chị H biết việc anh K chuyển nhượng đất và chị H có tham gia nhận số tiền chuyển nhượng đất 107.000.000đ từ bên mua là chị Th; Anh TH, chị Th đã nhận, quản lý, sử dụng đất đó công khai; chị H vợ anh K biết mà không có ý kiến phản đối gì nên cần phải xác định chị H đồng ý việc chuyển nhượng đất. Vấn đề này được áp dụng tại Án lệ 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.”

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông về nội dung đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2015 giữa anh Dương Văn K và anh Trịnh Văn TH, chị Trần Thị Th. HĐXX xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên cần chấp nhận.

Từ những phân tích trên HĐXX xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2015 giữa anh K và anh TH, chị Th phù hợp Điều 122, Điều 689; Điều 697; Điều 698 BLDS của BLDS 2005; khoản 2 Điều 129 BLDS 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và thuộc điểm b tiểu mục 2.1, mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân

dân tối cao. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở cần chấp nhận. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2015 giữa vợ chồng anh K và anh TH chị Th về việc chuyển nhượng lô đất trên. Anh K, chị H đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số 25 tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại thôn 6, xã Nam Bình, huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông cho anh TH chị Th từ năm 2015. HĐXX xét thấy có căn cứ chấp nhận quyền sử dụng thửa trên thuộc quyền sử dụng của anh TH, chị Th. Mặc dù các thửa đất trên chưa được sang tên nhưng không còn là tài sản hợp pháp của anh K, chị H. Anh K, chị H cùng với anh TH, chị Th có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã nhượng bán. Nếu phía anh K, chị H gây khó khăn thì anh TH, chị Th được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục để sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Định giá tài sản: **Chi xem xét thẩm định tại chỗ** là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), **chi phí Định giá tài sản** là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). *Về chi phí giám định và chi phí đăng thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng:* Chi phí giám định là 3.600.000đ (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) và chi phí đăng đài, báo là 2.875.000đ (Hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng). Anh TH, chị Th nhận nộp toàn bộ chi phí trên. Việc anh TH, chị Th nhận nộp toàn bộ chi phí trên là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận (được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng anh TH, chị Th đã nộp đủ).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc bị đơn anh K, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 (Hai trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho anh TH, chị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.050.000đ (Hai mươi tám triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0003961 ngày 05 tháng 12 năm 2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Về các lễ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 143 BLTTDS; khoản 3 Điều 159 BLTTDS năm 2005;

Áp dụng: Điều 134, Điều 170, Điều 689; Điều 697 và Điều 698 BLDS năm 2005; khoản 2 Điều 129 BLDS 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Án lệ 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Điểm b2, thuộc điểm b tiểu mục 2.1, mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao; Pháp lệnh về án phí lệ phí tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Văn TH, chị Trần Thị Th.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dương Văn Kvà anh Trịnh Văn TH, chị Trần Thị Th lập ngày 06/10/2015. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất diện tích 54.656,9m² thuộc các thửa đất số 25, tờ bản đồ 68 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 830586 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 13 tháng 11 năm 2015 mang tên anh Dương Văn K, chị Nguyễn Thị H, tọa lạc tại thôn 6, xã NB, huyện ĐS, tỉnh ĐN. Đất có tứ cận phía Bắc giáp đất ông D S cạnh dài 180,3m, giáp đất ông Quyết cạnh dài 124m; phía Nam giáp đất ông H cạnh dài 130,26m, giáp đất ông Ch, cạnh dài 125,13m, giáp đất ông Q cạnh dài 40,26m; phía Đông giáp đất ông V cạnh dài 210,42m, giáp đất ông D S cạnh dài 59,64m; phía Tây giáp đất của chị Th nhận chuyển nhượng thuộc thửa thứ 02 cạnh dài 130,42m. 01 đường đi lên rẫy có chiều ngang 06m, chiều dài 324,6 m đất tọa lạc tại thôn Đắk Kuak 4 xã ĐR, huyện ĐS, tỉnh ĐN, có tứ cận; phía bắc giáp đất chị Th nhận chuyển nhượng của anh K, chị H rộng 06m, phía nam giáp đường liên xã rộng 06m, phía đông giáp đất ông Ch dài 324,6m, phía tây giáp đất anh H dài 324,6m, thuộc quyền sử dụng của anh Trịnh Văn TH, chị Trần Thị Th.

Anh K, chị H cùng với anh TH, chị Th có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã nhượng bán. Nếu phía anh K, chị H gây khó khăn thì anh TH, chị Th được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục để sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên cho Trịnh Văn TH và chị Trần Thị Th theo quy định pháp luật.

Về án phí DSST: Buộc anh Dương Văn K, chị Nguyễn Thị H phải nộp án phí DSST là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Trịnh Văn TH, chị Trần Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.050.000đ (Hai mươi tám triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0003961 ngày 05 tháng 12 năm 2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Về chi phí tố tụng: Chi xem xét thẩm định tại chỗ là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), chi phí Định giá tài sản là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), chi phí Giám định 3.600.000đ (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) và chi phí đăng thông báo nhấn tin đài, báo là 2.875.000đ (Hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) anh Trịnh Văn TH chị Trần Thị Th tự nguyện chịu toàn bộ số tiền trên (được trừ vào số tiền tạm ứng anh TH, chị Th đã nộp đủ).

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;

- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THA huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Xuân Hoàng