

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH Y**

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày: 17/3/2020.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X, TỈNH Y

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Ngọc Anh và bà Nguyễn Thị Lánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Y.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Y tham gia phiên tòa:
Bà Đàm Thị Bé - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 03 năm 2020 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Y xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2019/TLST- DS ngày 12/6/2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2019/QĐXX-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Hân, sinh năm 1969. Địa chỉ: số 196 Phan Chu Trinh, phường Quyết Thắng, thành phố Y, tỉnh Y. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Kim Anh, sinh năm 1963. Địa chỉ: số 197/6 Phan Chu Trinh, tổ 1, phường Thắng Lợi, thành phố Y, tỉnh Y. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 5 năm 2019, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Văn Hân trình bày:

Vào ngày 09/11/2004, bà Đặng Thị Kim Anh, cư trú tại 97/3 Phan Chu Trinh, phường Thắng Lợi, thành phố Y tỉnh Y (nay là 197/6 Phan Chu Trinh, tổ 1, phường Thắng Lợi, thành phố Y, tỉnh Y) có thỏa thuận và lập hợp đồng bằng giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ lô đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 thuộc thôn 6, xã Đăk La, huyện X, tỉnh Y, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144409 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Y cấp ngày 16/7/2003 cho bà Đặng Thị Kim Anh cho tôi - Đỗ Văn Hân với giá chuyển nhượng là

100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Tôi đã giao đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng là bà Đặng Thị Kim Anh. Đến nay tôi đã nhiều lần yêu cầu bà Đặng Thị Kim Anh thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng qua cơ quan có thẩm quyền để sang tên cho tôi nhưng bà Đặng Thị Kim Anh cố tình trốn tránh, không thực hiện và đã bỏ đi nơi khác, không biết đi đâu, không thông báo cho chính quyền địa phương được biết.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Y giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên để tôi hoàn thành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang nhượng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đỗ Văn Hân vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2004 giữa ông Đỗ Văn Hân và bà Đặng Thị Kim Anh. Đối với chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 7.000.000 đ (*Bảy triệu đồng*) và án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Văn Hân tự nguyện chịu và nộp toàn bộ.

- *Về phía bị đơn*: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của bà Đặng Thị Kim Anh. Tuy nhiên, bà Đặng Thị Kim Anh đã bỏ đi khỏi địa phương và nơi cư trú, không báo cáo với chính quyền địa phương, đi đâu làm gì không rõ nên không thể làm việc trực tiếp được với bà Kim Anh, không thể tổng đạt được các thủ tục tố tụng. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho bị đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật. Nhưng bị đơn bà Đặng Thị Kim Anh vẫn vắng mặt không có lý do, nên đã gây khó khăn, kéo dài việc giải quyết vụ án. Tòa án đã làm các thủ tục niêm yết tổng đạt hợp lệ để xét xử vắng mặt đối với bà Đặng Thị Kim Anh. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Đặng Thị Kim Anh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng bà vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Y cho rằng:

*Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án. Thấy rằng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia phiên tòa: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; 71; 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với bị đơn bà Đặng Thị Kim Anh mặc dù tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do thể hiện việc đương sự chấp hành chưa nghiêm pháp luật. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

* Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Y đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 9/11/2004 giữa ông Đỗ Văn Hân và bà Đặng Thị Kim Anh vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào ý kiến của đương sự tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết*: Đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 thuộc thôn 6, xã Đăk La, huyện X, tỉnh Y. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144409 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Y cấp ngày 16/7/2003 cho bà Đặng Thị Kim Anh có đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt, Tòa án đã thực hiện tất cả các phương thức tổng đạt quy định tại Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để thông báo thụ lý, triệu tập đương sự và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn theo địa chỉ cuối cùng mà bị đơn cư trú trước khi bỏ đi. Do bị đơn vắng mặt nhiều lần tại phiên tòa. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về pháp luật áp dụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử ra bản án không bên nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án không áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào ngày 09/11/2004, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp nên cần căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai 2003 để giải quyết.

[4] *Về nội dung vụ án*:

Về nội dung hợp đồng:

Vào ngày 09/11/2004, bà Đặng Thị Kim Anh đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đỗ Văn Hân thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ lô đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 thuộc thôn 6, xã Đăk La, huyện X, tỉnh Y. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144409 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Y cấp ngày 16/7/2003 cho bà Đặng Thị Kim Anh cho ông Đỗ Văn Hân với giá

chuyển nhượng là 100.000.000 đ (*Một trăm triệu đồng*). Ông Hân đã giao đủ 100.000.000 đồng theo thỏa thuận cho bà Đặng Thị Kim Anh. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Anh đã bàn giao cho ông Hân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144409 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Y cấp ngày 16/7/2003 cho bà Anh. Tuy nhiên sau đó bà Đặng Thị Kim Anh bỏ đi, không cùng với nguyên đơn thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất đã sang nhượng.

Xét thấy: Việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Hân với bà Đặng Thị Kim là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, được quy định tại Điều 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Ông Hân đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995, nhưng bà Đặng Thị Kim Anh không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, chỉ bàn giao đất cho ông Hân thông qua việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144409 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Y cấp ngày 16/7/2003 cho bà Anh. Như vậy, bà Đặng Thị Kim Anh đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định tại Điều khoản 3 Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về hình thức của giao dịch dân sự:

Về hình thức “Hợp đồng chuyển nhượng đất” đề ngày 09/11/2004: Khi chuyển nhượng đất các bên chỉ viết giấy tay với nhau, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003: Tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 quy định như sau: “b) *Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*”. Theo quy định về giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 131, Điều 705 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì giao dịch nêu trên vi phạm hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, tại điểm b2 tiểu mục 2.1, mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định như sau: “b.2) *Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó*”. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Anh đã bàn giao diện tích đất trên cho ông Hân thông qua việc đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hân, đồng thời ông Hân đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất cho Nhà nước. Vì vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Kim Anh và ông Đỗ Văn Hân đề ngày 09/11/2004.

Qua xác minh thu thập chứng cứ và công văn phúc đáp ngày 18/2/2020 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X. Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144409 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Y đã cấp ngày 16/7/2003 mang tên hộ bà Đặng Thị Kim Anh nhưng toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Kim Anh thể hiện vào thời điểm đó chỉ cấp cho cá nhân bà Đặng Thị Kim Anh (căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2003; tờ khai lệ phí trước bạ của bà Đặng Thị Kim Anh, tờ khai nộp thuế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/7/2003). Có đủ cơ sở để khẳng định tài sản trên thuộc quyền sử dụng riêng của cá nhân bà Đặng Thị Kim Anh và bà Anh được quyền chuyển nhượng tài sản trên cho người khác.

* Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24 và khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Đặng Thị Kim Anh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, ông Đỗ Văn Hân tự nguyện chịu và nộp không yêu cầu bà Đặng Thị Kim Anh phải chịu và nộp. Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện trên là phù hợp với các quy định của pháp luật nên được 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, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 131; Điều 705; Điều 707, Điều 709 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ Điều 3, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Áp dụng Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Hân đề ngày 29/5/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2004 giữa ông Đỗ Văn Hân với bà Đặng Thị Kim Anh, ông Đỗ Văn Hân có quyền sử dụng lô đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 thuộc thôn 6, xã Đăk La, huyện X, tỉnh Y. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144409 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Y đã cấp ngày 16/7/2003 cho bà Đặng Thị Kim Anh.

Ông Đỗ Văn Hân có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được kê khai, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 thuộc thôn 6, xã Đăk La, huyện X, tỉnh Y mang tên ông Đỗ Văn Hân, đồng thời ông Đỗ Văn Hân phải thực hiện nghĩa nộp thuế, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...cho Nhà nước theo quy định.

2. Về án phí dân sự và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

* Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 144, khoản 3 Điều 147; áp dụng điều 24, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Đỗ Văn Hân tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đỗ Văn Hân đã nộp đủ số tiền trên theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000573 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 156, Điều 157 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn Hân về việc tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định của tòa án được thi hành theo khoản 2, 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 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.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh KonTum;
- VKSND huyện X;
- CCTHA dân sự huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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