TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2024/DS-ST
Ngày: 19/6/2024
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 THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Phúc Tiếng và bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Linh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024 tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 493/2023/TLST-DS ngày 05/10/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2024/QĐXXST-DS ngày 07/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2024/QĐST-DS ngày 27/5/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn M, sinh năm: 1974; Địa chỉ: T5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Cao Phi D, sinh năm: 1967 và bà Trương Thị D, sinh năm: 1967; Cùng trú tại địa chỉ: T5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị H, sinh năm: 1975; Địa chỉ: T5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Chị Cao Thị Bích T, sinh năm: 1990, Chị Cao Thị Mỹ T, sinh năm: 1992, Chị Cao Thị L, sinh năm: 1993, Anh Cao Thành N, sinh năm 1995, Chị Cao Thị Bích N, sinh năm: 1996, Anh Cao Trương Quốc T, sinh năm: 2000; Các đương sự đều trú tại địa chỉ: T5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Huỳnh Văn M trình bày:*** Vào ngày 12/6/2005, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Phi D và bà Trương Thị D một lô đất màu có diện tích 3000m² tại t5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 20.000.000 đồng, ông đặt cọc trước cho ông D 1.000.000 đồng, sau đó ông đã giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông D bà D, vợ chồng ông D bà D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và ông nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến nay.

Ngày 31/01/2008, ông được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640036, diện tích 1.820m² tại thửa đất số 305, tờ bản đồ số 9: địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, diện tích đất còn lại 1.180m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Võ Thị Kim A, phía Tây giáp đường, phía Bắc giáp đất ông Phan Văn H, phía Nam giáp đất của ông (M). Diện tích đất này, sau khi nhận chuyển nhượng của ông D, bà D ông có khai hoang thêm bờ đá nên diện tích thực tế ông đang sử dụng là 1.930m², chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do ông D nói ông phải trả thêm tiền cho ông D thì ông D mới sang tên Quyền sử dụng đất cho ông, ông không chấp nhận vì ông đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác, quản lý, sử dụng và khai phá thêm để trồng màu từ năm 2005 đến nay (18 năm), không có tranh chấp với ai. Vì vậy ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất ngày 12/6/2005 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Huỳnh Văn M với bên chuyển nhượng là ông Cao Phi D và bà Trương Thị D).

2. Buộc ông Cao Phi D, bà Trương Thị D hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.180m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Võ Thị Kim A, phía Tây giáp đường, phía Bắc giáp đất ông Phan Văn H, phía Nam giáp đất của ông (M) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do UBND huyện C cấp ngày 31/7/1997, có trích lục bản đồ kèm theo ngày 20/6/1998 của Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.930m^2, địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H trình bày:*** Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M. Bà không bổ sung và có ý kiến gì khác.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng không tham gia nên Tòa án không tiến hành hòa giải theo quy định được.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

- *Về tố tụng:* Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX, nguyên đơn đã chấp hành đúng

các quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa tôi đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 12/6/2005 giữa ông Huỳnh Văn M với vợ chồng ông Cao Phi D và bà Trương Thị D đối với diện tích đất 1.930m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Cao Phi D ngày 31/7/1997, diện tích đo đạc thực tế là 1.974,3m^2. Buộc ông Cao Phi D, bà Trương Thị D và các thành viên trong hộ ông D là chị Cao Thị Bích T, chị Cao Thị Mỹ T, chị Cao Thị L, anh Cao Thành N, chị Cao Thị Bích N, anh Cao Trương Quốc T phối hợp với ông Huỳnh Văn M đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn M.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng, là các tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố Buôn Ma Thuột nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Cao Phi D, bà Trương Thị D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Bích T, chị Cao Thị Mỹ T, chị Cao Thị L, anh Cao Thành N, chị Cao Thị Bích N, anh Cao Trương Quốc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng họ đều vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vắng mặt họ.

[3] *Về nội dung:* Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Ngày 12/6/2005, ông Huỳnh Văn M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Phi D và bà Trương Thị D một lô đất màu có diện tích 3000m² tại t5, xã H, thành phố B với số tiền 20.000.000 đồng. Ông M đã trả tiền đầy đủ và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay.

Ngày 31/01/2008, ông M được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640036, diện tích 1.820m² tại thửa đất số 305, tờ bản đồ số 9: địa chỉ thửa đất: xã H, thành phố B đối với một phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông D, bà D. Đối với phần diện tích đất còn lại, hiện

nay ông M nhiều lần yêu cầu ông D, bà D hoàn tất thủ tục sang tên nhưng bị đơn không thực hiện. Phần thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.930m^2, địa chỉ thửa đất: Xã H, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Cao Phi D ngày 31/7/1997.

[3.2] Tại biên bản xác minh (bút lục số 60) về nguồn gốc đất tại t5, xã H thể hiện: Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9 có nguồn gốc là đất của hộ ông Cao Phi D, năm 2005, ông D và vợ có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn M ở cùng thôn bằng giấy viết tay. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông Huỳnh Văn M quản lý, sử dụng, trồng bắp không tranh chấp với ai.

[3.3] Tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã H (bút lục số 62) thể hiện: Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 22, tờ bản đồ số 68) tọa lạc tại T5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Cao Phi D ngày 31/7/1997 là 1.930m^2, diện tích thực tế là 1.974,3m^2, do sai số trong quá trình đo trước đây so với hiện tại. Ông Huỳnh Văn M nhận chuyển nhượng từ năm 2005 tới nay, do nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ ông Cao Phi D.

[3.4] Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất đang tranh chấp hiện ông Huỳnh Văn M đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông M nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông D, bà D bằng giấy viết tay lập ngày 12/6/2005. Nguyên đơn đã thanh toán xong và nhận đất. Sau khi nhận đất, nguyên đơn đã quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, quản lý sử dụng ổn định, 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. Do đó, cần áp dụng hướng dẫn phần II, mục 2, tiểu mục 2.2, điểm b, đoạn b.3 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật Dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn M với vợ chồng ông Cao Phi D và bà Trương Thị D ký kết ngày 12/6/2005 (Theo giấy sang nhượng đất ngày 12/6/2005) là phù hợp, có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Giấy sang nhượng đất ngày 12/6/2005 giữa ông Huỳnh Văn M với vợ chồng ông Cao Phi D và bà Trương Thị D đối với phần diện tích đất 1.930m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Cao Phi D ngày 31/7/1997, diện tích đo đạc thực tế là 1.974,3m^2.

Buộc ông Cao Phi D, bà Trương Thị D và các thành viên trong hộ ông D là chị Cao Thị Bích T, chị Cao Thị Mỹ T, chị Cao Thị L, anh Cao Thành N, chị Cao Thị Bích N, anh Cao Trương Quốc T phối hợp cùng với ông Huỳnh Văn M đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do UBND

huyện C cấp cho hộ ông Cao Phi D ngày 31/7/1997, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.930m^2 (nay là thửa 22, tờ bản đồ số 68, diện tích thực tế là 1.974,3m^2), tọa lạc tại T5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đứng tên hộ ông Cao Phi D sang tên cho ông Huỳnh Văn M. Nếu phía hộ ông D không thực hiện thì ông M được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất.

Việc kê khai làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định.

Về chi phí làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất: Ông M phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4]. *Về chi phí tố tụng:* Căn cứ khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Cao Phi D và bà Trương Thị D phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên cần buộc ông Cao Phi D và bà Trương Thị D phải trả lại cho ông Huỳnh Văn M số tiền tạm ứng chi phí nói trên.

[5]. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Cao Phi D và bà Trương Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Huỳnh Văn M số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai số AA/2022/0004456 ngày 19/9/2023.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, Điều 161; 227, 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, (theo Giấy sang nhượng đất ngày 12/6/2005) giữa ông Huỳnh Văn M với vợ chồng ông Cao Phi D và bà Trương Thị D đối với phần diện tích đất 1.930m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Cao Phi D ngày 31/7/1997, diện tích đo đạc thực tế là 1.974,3m^2, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Buộc ông Cao Phi D, bà Trương Thị D và các thành viên trong hộ ông D là chị Cao Thị Bích T, chị Cao Thị Mỹ T, chị Cao Thị L, anh Cao Thành N, chị Cao Thị Bích N, anh Cao Trương Quốc T phối hợp cùng với ông Huỳnh Văn M đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485842 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Cao Phi D ngày 31/7/1997, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.930m^2 (nay là thửa 22, tờ bản đồ số 68, diện tích thực tế là 1.974,3m^2), tọa lạc tại T5, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đứng tên hộ ông Cao Phi D sang tên cho ông Huỳnh Văn M. Nếu phía hộ ông D không thực hiện thì ông M được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất.

Việc kê khai làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định.

Về chi phí làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất: Ông M phải chịu theo quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí tố tụng:* Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Cao Phi D và bà Trương Thị D phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên cần buộc ông Cao Phi D và bà Trương Thị D phải trả lại cho ông Huỳnh Văn M số tiền tạm ứng chi phí nói trên.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Cao Phi D và bà Trương Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Huỳnh Văn M số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai số AA/2022/0004456 ngày 19/9/2023.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh