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

Bản án số: 22/2022/DSST
Ngày 31/3/2022
V/v: "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đình Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Long và ông Trương Vĩnh Mai.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Y Lương Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 533/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* + Ông Lê L; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu T; có mặt.

Địa chỉ: Đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị P.

Địa chỉ: Đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê L, bà Nguyễn Thị Thu T: Ông Lê Quang T - Luật sư Văn phòng Luật sư L – Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- *Bị đơn:* + Bà Nguyễn Thị T (Đã chết ngày 28/02/2021).

+ Bà Trần Thị Kim C; vắng mặt.

Địa chỉ: Đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim C: Ông Nguyễn Văn Q.

Địa chỉ: Thôn X, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

(Ông Q có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà Trần Thị Kim D.

Địa chỉ: Đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ L1 quan và thừa kế quyền, nghĩa vụ của đồng bị đơn bà Nguyễn Thị T:

1. Ông Trần Văn K.

Địa chỉ: Đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Kim L.

Địa chỉ: Đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Kim L1.

Địa chỉ: Thôn X, xã H, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. Ông Trần L2

Địa chỉ: Đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5. Ông Trần Hoài N

Địa chỉ: Đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

6. Ông Trần Quang V

Địa chỉ: Đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

(Ông K, bà L, ông L2, ông N, ông V có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Lê Thị Phượng trình bày:

Ngày 15/4/2018, bố mẹ tôi là ông Lê L, bà Nguyễn Thị Thu T có nhận chuyển nhượng đất của hàng xóm gia đình chúng tôi là ông Trần Văn V (chết năm 2019) và bà Nguyễn Thị T (chết năm 2021) một thửa đất diện tích khoảng hơn 240m^2 (chiều ngang hơn 9,9m x chiều dài khoảng 24m), nằm liền kề sau thửa đất hiện tại của bố mẹ tôi. Thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 76; tọa lạc tại: Tổ dân phố 07, phường Ea Tam, thành phố Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận:

+ Phía đông giáp đất bà Uyên.

+ Phía tây giáp nhà ông Long.

+ Phía nam giáp đường hẻm nội bộ.

+ Phía bắc giáp đất bố mẹ tôi (ông L, bà T).

Giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Bố mẹ tôi đã thoanh toán đủ tiền cho ông V, bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng, cha mẹ tôi đã nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định, đồng thời đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (trong đó phần đuôi nhà xây trên đất đất nhận chuyển nhượng của ông V, bà T), công trình phụ; bồn nước; 01 giếng đào; 02 hầm rút; 01 nhà tạm bằng gỗ; trồng 01 cây bơ và 10 cây sầu riêng.

Thửa đất trên có nguồn gốc là do ông V, bà T nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1973 và quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến năm 2018 chuyển nhượng cho bố mẹ tôi.

Khi chuyển nhượng, hai bên có lập Giấy sang nhượng đất vào ngày 15/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng là bố mẹ tôi ông Lê L, bà Nguyễn Thị Thu T. Trong giấy sang nhượng có bà C và bà D (con gái ông V, bà T) đứng ra làm chứng và ký vào Giấy sang nhượng đất này. Khi bố mẹ tôi thanh toán tiền, chính bà C là người thay ông V, bà T nhận số tiền 300.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, bố mẹ tôi chịu trách nhiệm về C phí, thuế làm giấy tờ. Ngược lại bên bán sẽ chịu trách nhiệm ký giấy tờ cần thiết để hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên quyền sử dụng đất cho bố mẹ tôi.

Ông V, bà T đã nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột xử lý và chuyển lên Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 07/12/2019 ông Trần Văn V chết. Sau đó, không biết vì lý do gì, bà C gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường Ea Tam và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu dừng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sự dụng đất nói trên nên không thể thực hiện được.

Không chấp nhận hành vi bà C, bà T và các anh chị em của bà C đã nhiều lần làm đơn gửi các cơ quan nhà nước để phản đối hành vi của bà C và đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiếp tục thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để họ ký sang tên cho vợ bố mẹ tôi. Nhưng do bà C khiếu nại, nên cơ quan có thẩm quyền chưa thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Vì vậy, nay bố mẹ tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/04/2018 giữa cha mẹ tôi và vợ chồng ông V, bà T. Để bố mẹ tôi tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 15/4/2018, vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T 01 thửa đất diện tích khoảng hơn 240m^2 (chiều ngang hơn 9,9m x chiều dài khoảng 24m), nằm liền kề sau thửa đất hiện tại của ông L, bà T. Hiện nay thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 76; tọa lạc tại: Tổ dân phố 07, phường Ea Tam, thành phố Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận:

+ Phía đông giáp đất bà Uyên.

+ Phía tây giáp nhà ông Long.

+ Phía nam giáp đường hẻm nội bộ.

+ Phía bắc giáp đất ông L, bà T.

Giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền. Chúng tôi có lập giấy sang nhượng. Do thửa đất này chưa được nhà nước cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thể lập hợp đồng có công chứng được. Khi hai bên lập giấy sang nhượng, có con gái chúng tôi là bà C và bà D đứng ra làm chứng và ký vào giấy sang nhượng, giấy nhận tiền.

Theo thỏa thuận, chúng tôi sẽ chịu trách nhiệm ký giấy tờ cần thiết để hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên quyền sử dụng đất cho ông L, bà T; ông L, bà T chịu chi phí, thuế làm giấy tờ.

Sau đó, chúng tôi nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường Ea Tam xử lý. Ngày 07/12/2019, chồng tôi (ông V) chết. Ngay sau đó, con gái tôi là bà C gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân phường Ea Tam và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc làm trên của con gái tôi là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của hàng xóm, trái với ý chí nguyện vọng của các thành viên trong gia đình.

Nay ông L, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/04/2018 giữa vợ chồng tôi và ông L, bà T, tôi đồng ý và không có tranh chấp gì, tôi kính đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng trên và công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà T.

- Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị D trình bày:

Ý kiến của tôi cũng như ý kiến của mẹ tôi. Ngày 15/4/2018, bố mẹ tôi (bà T, ông V) có chuyển nhượng cho ông L, bà T 01 thửa đất diện tích khoảng hơn 240m^2 (chiều ngang hơn 9,9m x chiều dài khoảng 24m), nằm liền kề sau thửa đất hiện tại của ông L, bà T.

Thửa đất trên có nguồn gốc là do bố mẹ tôi nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1973. Sau đó, bố mẹ tôi đã tặng cho tôi, nhưng bố mẹ tôi vẫn đang quản lý, sử dụng. Ngày 15/4/2018, bố mẹ tôi và tôi thống nhất chuyển nhượng cho ông L, bà T. Giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Bố mẹ tôi và tôi đã nhận đủ trả đủ tiền. Khi sang nhượng và nhận tiền, có em gái tôi là bà C ký vào giấy sang nhượng và nhận tiền. Bố mẹ tôi, tôi và bà C cũng đã giao đất cho ông L, bà T sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông L, bà T đã xây dựng các công trình, vật kiến trúc và trông cây trên đất.

Nay ông L, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/04/2018, tôi hoàn toàn đồng ý và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng trên và công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà T, để nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T.

- Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Bản chất của sự việc có nội D thỏa thuận khác, cụ thể là: Gia đình ông L mua đất của gia đình ông V, bà T (cho bà D), ông L bán cho bà C 27m^2 đất (sau này ông L bán cho ông Quyền) có văn bản kèm theo. Nhưng ông L không thực hiện theo thỏa thuận này. Từ ngày thụ lý vụ án, hai bên đã gặp gỡ nhiều lần để giải

quyết và đã được thống nhất bên ông L hứa sẽ chuyển nhượng 27m^2 đất ở, lô đất đã bán cho ông Quyền mà thực tế là 25m^2 với giá 200.000.000 đồng và đồng thời bên ông L sẽ đổi đất cho bà Nụ lô đất liền kề với lô đất của bà C để làm thủ tục hợp thửa theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến thời điểm này, bên gia đình ông L không thực hiện.

Thỏa thuận ban đầu gia đình ông L sẽ sang nhượng 40m^2 đất tam giác, điểm tiếp giáp với lô đất của gia đình ông Long (chủ cũ là ông Hạnh, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 68, điểm giao với đất của bà C) để hợp thửa với lô đất số 07, tờ bản đồ số 68 của bà C, nhưng gia đình ông L đã sang nhượng diện tích đất này cho người khác vào đầu năm 2021.

Như vậy, việc bà C không ký vào thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thủ tục sang nhượng cho ông L là do gia đình ông L không thực hiện cam kết thỏa thuận về mua bán, trao đổi đất (đối với lô đất hình tam giác).

Bà C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà C không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ L1 quan - người thừa kế quyền, nghĩa vụ của đồng bị đơn bà Nguyễn Thị T; ông Trần Văn K, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim L1, ông Trần L2, ông Trần Hoài N, ông Trần Quang V trình bày: Năm 1973, bố mẹ tôi là bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn V có lô đất hiện tại đường Y Nuê, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột. Năm 2018, có chuyển nhượng lại cho ông L, bà T 240m^2.

Quá trình chuyển nhượng và làm giấy tờ sang tên cấp bìa tôi hoàn toàn đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng trên và công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà T, để nhà nước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Lê Quang T trình bày:

Đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/04/2018, để nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dụng vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/04/2018 giữa ông V, bà T và ông L, bà T, để nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T.

Về C phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu C phí tố tụng và án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, đồng bị đơn (bà C) và người đại diện theo ủy quyền (ông Q); người có quyền lợi nghĩa vụ L1 quan - người thừa kế quyền, nghĩa vụ của đồng bị đơn, ông Trần Văn K, bà Trần Thị Kim L, ông Trần L2, ông Trần Hoài N, ông Trần Quang V vắng mặt; nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 15/4/2018, ông Lê L và bà Nguyễn Thị Thu T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn V (chết năm 2019) và bà Nguyễn Thị T (chết năm 2021) một thửa đất diện tích khoảng 240m^2 nằm liền kề sau thửa đất của ông L, bà T. Hiện nay, lô đất có diện tích đo đạc thực tế là 229m^2; thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 76; tọa lạc tại: Tổ dân phố 07, phường Ea Tam, thành phố Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận:

+ Phía đông giáp đất ông Uyên, cạnh dài 23,46m.

+ Phía tây giáp nhà ông Ngọc, cạnh dài 21,97m.

+ Phía nam giáp đường hẻm nội bộ, cạnh dài 10m.

+ Phía bắc giáp đất ông L, bà T, cạnh dài 10,22m.

Khi chuyển nhượng, các bên có viết giấy sang nhượng đất. Giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Ông L, bà T đã thoanh toán đủ tiền cho ông V, bà T. Trong đó, bà D, bà C là người chứng kiến việc ông L, bà T thanh toán số tiền 360.000.000 đồng, ký vào giấy sang nhượng. Ông V, bà T, bà D đã giao đất trên thực tế cho ông L, bà T nhận quản lý sử dụng từ đó đến nay.

Thửa đất trên có nguồn gốc là do ông V, bà T nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1973. Sau đó, ông V, bà T đã tặng cho bà D, nhưng ông V, bà T vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngày 15/4/2018, ông V, bà T và bà D thống nhất chuyển nhượng cho ông L, bà T.

Sau khi nhận chuyển nhượng và nhận đất trên thực tế, ông L, bà T quản lý, sử dụng ổn định; đồng thời đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (trong đó phần đuôi nhà xây trên đất nhận chuyển nhượng của ông V, bà T), công trình phụ; bồn nước; 01 giếng đào; 02 hầm rút; 01 nhà tạm bằng gỗ; trồng 01 cây bơ và 10 cây sầu riêng. Quá trình ông L và T sử dụng đất và xây dựng, trồng cây trên đất phía bị đơn,

người có quyền lợi nghĩa vụ L1 quan bao gồm cả bà C không có ý kiến phản đối, cũng không có tranh chấp gì.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T và bà D thừa nhận toàn bộ ý kiến của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan và thừa kế quyền, nghĩa vụ của đồng bị đơn bà Nguyễn Thị T là ông Trần Văn K, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim L1, ông Trần L2, ông Trần Hoài N, ông Trần Quang V (con của ông V, bà T) cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2018 giữa ông V, bà T với ông L, bà T.

Riêng đối với bà Trần Thị Kim C không đồng ý để cho ông L, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do theo bà C là ông L, bà T không thực hiện cam kết chuyển nhượng 27m^2 đất cho bà C, chứ không vì lý do gì khác.

Từ những xem xét, đánh giá và nhận định trên, xét thấy:

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và ông L, bà T lập ngày 15/4/2018 không tuân thủ về hình thức (không được công chứng, chứng thực theo quy định) do diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nội D hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức và pháp luật; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng L pháp luật và năng L hành vi dân sự; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất trên thực tế và đã xây dựng các công trình, trông cây trên đất và sử dụng ổn định từ năm 2018. Diện tích đất chuyển nhượng hiện nay không thuộc trường hợp quy hoạch, thu hồi; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc đối tượng được chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng và hiện nay, ngoài bà C thì đồng bị đơn là bà T và các con của ông V, bà T (hàng thừa kế thứ nhất của ông V, bà T) cũng đều đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

Các con của ông V, bà T (hàng thừa kế thứ nhất của ông V, bà T) đều đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Riêng bà C cũng thừa nhận toàn bộ nội D giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông V, bà T với ông L, bà T lập ngày 15/4/2018 có sự chứng kiến của bà C (ký vào giấy chuyển nhượng) và chứng kiến nhận tiền, cũng như giao đất cho ông L, bà T. Việc bà C không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng vì lý do theo bà C là ông L, bà T cam kết chuyển nhượng cho bà C 27m^2 đất. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2018 (bà C là người chứng kiến, ký vào giấy sang nhượng, nhận tiền) không có nội D cam kết, thỏa thuận nào về việc ông L, bà T chuyển nhượng cho bà C 27m^2. Ngoài ra, giữa ông L, bà T với bà C cũng không có văn bản nào ghi nhận sự thỏa thuận, cam kết như lời trình bày của bà C. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và ông L, bà T đã hoàn tất (thanh toán đủ tiền, giao nhận đất), nên nếu có sự cam kết, thỏa thuận giữa ông L, bà T với bà C thì cam kết, thỏa thuận này cũng không làm ảnh hưởng đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và ông L, bà T.

Về nguồn gốc của thửa đất là do ông V, bà T nhận chuyển nhượng người khác từ năm 1973; sau đó, ông V, bà T đã tặng cho bà D, nhưng ông V, bà T vẫn đang quản lý, sử dụng. Đến ngày 15/4/2018, ông V, bà T và bà D thống nhất chuyển nhượng cho ông L, bà T. Như vậy, thửa đất là do ông V, bà T tạo lập trước khi sinh bà C, đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng trên thửa đất cũng không có tài sản gì nên bà C không có đóng góp công sức, tài sản gì đối với tài sản này. Do đó, bà C không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất ông V, bà T chuyển nhượng cho ông L, bà T.

Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2018 giữa ông V, bà T và ông L, bà T phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 129, Điều Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013; phù hợp với lẽ công bằng, nên có căn cứ để công nhận Hợp đồng trên.

Ông L, bà T có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Các chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng; chi phí đo đạc là 1.800.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 6.600.000 đồng.

Nguyên đơn, ông L và bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản. Ông L, bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (và đã chi phí xong).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (mỗi đồng bị đơn 300.000 đồng). Nhưng nguyên đơn ông L, bà T tự nguyện chịu toàn bộ án phí, nên nguyên đơn phải nộp 900.000 đồng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147; Điều 160, Điều 165, khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 1 Điều 117, Điều 129, Điều Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 95, khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê L và bà Nguyễn Thị Thu T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/04/2018 giữa ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T và ông Lê L, bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất có

diện tích là 229m^2; thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 76; tọa lạc tại: Tổ dân phố 07, phường Ea Tam, thành phố Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận:

+ Phía đông giáp đất ông Uyên, cạnh dài 23,46m.

+ Phía tây giáp nhà ông Ngọc, cạnh dài 21,97m.

+ Phía nam giáp đường hẻm nội bộ, cạnh dài 10m.

+ Phía bắc giáp đất ông L, bà T, cạnh dài 10,22m.

Ông L, bà T có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện kê khai, đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và chịu mọi khoản thuế, phí, chi phí liên quan.

[2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông L, bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng; chi phí đo đạc 1.800.00 đồng và chi phí định giá tài sản 6.600.000 đồng. Ông L, bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (và đã chi phí xong).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông L, bà T phải nộp 900.000 đồng án phí.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh, TP. BMT;
- THADS TP. BMT;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Đình Hải