TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 29/2019/DS-ST.
Ngày: 23- 7-2019.
V/v: *"Kiện 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 EA H'LEO.

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhất.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Ánh Sửu

2. Ông Vũ Xuân Thụ

- Thư ký phiên tòa: Ông Y Sơ Mi Niê Kđăm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaH'leo

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Công Thức – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại phòng xử án, Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 153/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2018 về việc *"Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2019/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức S, sinh năm 1970

Địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Khúc Thị T, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1962.

Địa chỉ cư trú: Thôn 1, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Ông G ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng tại văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 9 năm 2018. Có mặt.

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

- Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn M – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Đại diện ủy quyền ông Hoàng Văn T – Chức vụ: Chấp hành viên, theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 12 năm 2018. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 511 đường G, thị trấn D, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1984. Có mặt

- Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1988. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

- Chị Nguyễn Thu H, sinh 1993. Có mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 1, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 28 tháng 6 năm 2018 của ông Nguyễn Đức S và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 15 tháng 5 năm 2007, ông S có nhận sang nhượng lại của vợ chồng ông Nguyễn Thanh G và bà Khúc Thị T 01 lô đất có chiều rộng 10 m, chiều dài 25 m, diện tích 250 m^2 tại thôn 1, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng, có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Đ; Tây giáp đất ông Khúc Văn A; Nam giáp đường đi liên xã; Bắc giáp đất ông A. Sau khi hai bên thỏa thuận xong có làm giấy tờ viết tay với nhau, ông S đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông G và bà T, vợ chồng ông G, bà T cũng đã giao đủ đất cho ông S. Vào năm 2008, ông S đã xây dựng một căn nhà diện tích 60 m^2 trên lô đất này và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp gì. Do ông S chưa có điều kiện nên chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Năm 2008, bà T, ông G đã thế chấp quyền sử dụng đất này vay tiền ngân hàng nhưng ông S không biết, đến năm 2017, do vợ chồng ông G và bà T không trả được nợ cho ngân hàng nên ngân hàng yêu cầu thanh lý tài sản của vợ chồng ông G và bà T để thu hồi nợ (Trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông S) và việc Chi cục thi hành án dân sự huyện H ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của vợ chồng ông G và bà T để đảm bảo cho việc thi hành án, trong đó có 250 m^2 đất mà vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho ông S làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S.

Nay ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S với vợ chồng ông G, bà T ký ngày 15 tháng 5 năm 2007 và đề nghị Tòa án kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện H hủy bỏ một phần quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với diện tích mà ông S đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G và bà T để ông S đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông S đồng ý chịu toàn bộ nghĩa vụ tài chính theo quy định để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ

đất nông nghiệp sang đất ở đối phần diện tích đất đã nhận sang nhượng từ ông G và bà T. Ngoài ra, ông S không có yêu cầu gì khác.

(Bà Nguyễn Thị L thống nhất với lời khai của ông S và không trình bày gì thêm)

** Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Khúc Thị T trình bày:*

Bà T công nhận là vào ngày 15 tháng 5 năm 2007, vợ chồng ông G và bà T sang nhượng cho ông S 01 lô đất diện tích 250 m^2 đất thổ cư với giá là 35.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận xong, ông S giao đủ tiền và vợ chồng bà T giao đất trên thực tế, nhưng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau và chưa có điều kiện để tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008, vợ chồng ông G và bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng, trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông S. Tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ, không có khả năng trả nợ cho ngân hàng, nên đã bị kê biên đối với diện tích 16.335 m^2 trong tổng diện tích 18.833 m^2 đất thế chấp để thanh toán các khoản vay. Phần diện tích 2.498 m^2 đất mà vợ chồng ông G và bà T đã chuyển nhượng cho những người khác (Trong đó có đất ông S) đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện H quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn, nên không thể làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Vợ chồng ông G và bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông G và bà T với ông S, đồng thời kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện H hủy bỏ một phần quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn để vợ chồng ông G và bà T với ông S đi làm thủ tục tách bìa đỏ cho ông S. Ngoài ra, bà T không trình bày gì thêm.

****** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án huyện H trình bày:*

Do ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T còn các khoản nghĩa vụ đối với người yêu cầu thi hành án gồm:

- Công ty TNHH QA theo bản án số 43/2011/DSST ngày 09 tháng 6 năm 2011 số tiền 350.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

- Ông K, bà Nguyễn Thị P theo bản án số 17/2012/DSST ngày 28 tháng 5 năm 2012 số nợ 1.657 kg cà phê nhân xô và 1.300.000 đồng tiền chi phí giám định.

Tuy diện tích đất mà Chi cục THADS huyện H áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch đã được bà T, ông G chuyển nhượng năm 2007, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên vợ chồng ông G và bà T. Vì vậy, Chi cục thi hành án dân sự huyện H đã ban hành quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 3 năm 2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Thanh G và bà Khúc Thị T để đảm bảo cho việc thi hành án đối với các bản án, quyết định nói trên.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức S và ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T thì Chi cục Thi hành án huyện H đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Khi nào ông G, bà T thực hiện xong các khoản nghĩa vụ nói trên hoặc Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức S và ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T thì Chi cục thi hành án dân sự huyện H sẽ chấm dứt việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông G và bà T nói trên.

** Trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, chị Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2007, bố mẹ của chị T là ông Nguyễn Thanh G và bà Khúc Thị T có bán cho ông Nguyễn Đức S 01 lô đất tại thôn 1, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk với giá thỏa thuận là 35.000.000 đồng. Cụ thể, lô đất có chiều dài 25 m, chiều rộng 10 m, tổng diện tích là 250 m^2, có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Đ; Tây giáp đất ông Khúc Văn A; Nam giáp đường đi liên xã; Bắc giáp đất ông A. Tuy nhiên, vào năm 2008 do thiếu vốn làm ăn nên bố mẹ của chị T đã thế chấp toàn bộ tài sản bao gồm diện tích đất đã bán cho ông S. Sau đó, do làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên đã bị kê biên. Nay ông S kiện bố mẹ của chị T yêu cầu công nhận hợp đồng đã chuyển nhượng giữa hai bên thì chị T không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, anh Nguyễn Văn Q trình bày:*

Việc bố mẹ của anh Q là ông Nguyễn Thanh G và bà Khúc Thị T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức S 01 lô đất có diện tích 250 m^2 tại thôn 1, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng. Do lúc đó anh Q còn nhỏ, tài sản trên là của bố mẹ, nên việc mua bán chuyển nhượng đất do bố mẹ anh Q tự quyết định, anh Q không có ý kiến cũng như không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng giữa hai bên.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, chị Nguyễn Thu H trình bày:*

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2007, bố mẹ của chị H là ông Nguyễn Thanh G và bà Khúc Thị T có bán cho ông Nguyễn Đức S 01 lô đất tại thôn 1, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk với giá thỏa thuận là 35.000.000 đồng. Cụ thể, lô đất có chiều dài 25 m, chiều rộng 10 m, tổng diện tích là 250 m^2, có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Đ; Tây giáp đất ông Khúc Văn A; Nam giáp đường đi liên xã; Bắc giáp đất ông A. Tuy nhiên, vào năm 2008, do thiếu vốn làm ăn nên bố mẹ của chị H đã thế chấp toàn bộ tài sản bao gồm diện tích đất đã bán cho ông S. Sau đó, do làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên đã bị kê biên. Nay ông S kiện bố mẹ của chị H yêu cầu công nhận hợp đồng đã chuyển nhượng giữa hai bên thì chị H không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 689, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị HĐXX, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:* Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện H và anh Nguyễn Văn Q vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. *Về nội dung:* Ngày 15 tháng 5 năm 2007, vợ chồng ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T và ông Nguyễn Đức S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng giữa hai bên được viết bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng cụ thể như sau: Lô đất có chiều dài 25 m, chiều rộng 10 m, có diện tích là 250 m^2, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Đ; Phía Tây giáp đất ông Khúc Văn A; Phía Nam giáp đường đi liên xã; Phía Bắc giáp đất ông A, với giá thỏa thuận là 35.000.000 đồng (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G và bà T). Sau khi chuyển nhượng, ông G, bà T giao đủ đất và ông S đã giao đủ tiền. Sau đó, ông S đã tiến hành xây nhà và sử dụng từ đó cho đến nay, giữa hai bên không có tranh chấp gì. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất hiện tại có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có cạnh dài 25,91 m; Phía Tây giáp ông Khúc Văn A có cạnh dài 24,33 m; Phía Nam giáp đường đi liên xã có cạnh dài 9,97 m và Phía Bắc giáp đất ông Khúc Văn A có cạnh dài 9,94m. Thửa đất có diện tích 251,2 m^2, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, xây dựng vào năm 2009.

[3]. Tuy nhiên, ông G, bà T và ông S chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do diện tích đất còn lại 2.498 m^2 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 796619, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 9, được UBND huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T ngày 07 tháng 02 năm 2007 hiện đang bị Cơ quan thi hành án dân sự huyện H ban hành quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 3 năm 2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện

trạng tài sản của ông G và bà T để đảm bảo cho việc thi hành án, nên hai bên không thể làm các thủ tục để đăng ký sang tên.

[4]. Hội đồng xét xử, nhận định: Khi hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải 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, như vậy là vi phạm hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện được phép tách thửa theo quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ và tại khoản 4 Điều 2 Quyết định số 01/2008/QĐ- UBND, ngày 03 tháng 01 năm 2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, căn cứ vào các điểm a, b và điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định: *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại ...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.."*. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng, ông S đã tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố, bên chuyển nhượng là ông G và bà T cũng không phản đối việc ông S xây nhà trên diện tích đất này và 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. Mặc dù diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều được phép tách thửa theo quy định, nhưng đất không thuộc quy hoạch và đủ điều kiện để chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở. Vì vậy, cần buộc hộ ông G và bà T phải chuyển mục đích sử dụng sang đất ở để chuyển nhượng cho ông S và bà L theo quy định của pháp luật. Cần công nhận sự thỏa thuận giữa các bên về việc ông S đồng ý chịu toàn bộ nghĩa vụ tài chính theo quy định để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối phần diện tích đất đã nhận sang nhượng từ ông G và bà T.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Từ các nhận định nêu trên, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập. Đồng thời, kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện H thu hồi một phần quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với phần diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau để hộ ông G và T chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông S và bà L theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST và chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 689, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ vào các điểm a, b và điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15 tháng 5 năm 2007 giữa ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T và ông Nguyễn Đức S đối với thửa đất tọa lạc tại thôn 1, xã N, huyện H, tỉnh Đắk Lắk nằm trong thửa đất số 84, tờ bản đồ số 9, diện tích 18.833 m^2 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 796619 ngày 07 tháng 02 năm 2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T (Trong diện tích nói trên đã kê biên bán đấu giá một phần diện tích 16.335 m^2 cho hộ ông Nguyễn Thái C, theo hồ sơ đăng ký biến động số 54, ngày 10 tháng 5 năm 2013, phần diện tích còn lại là 2.498 m^2).

Thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên có vị trí, tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có cạnh dài 25,91 m; Phía Tây giáp ông Khúc Văn A có cạnh dài 24,33 m*;* Phía Nam giáp đường đi liên xã có cạnh dài 9, 97 m và Phía Bắc giáp đất ông Khúc Văn A có cạnh dài 9,94m. Thửa đất có diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 251,2 m^2, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, xây dựng vào năm 2009.

Buộc ông G và bà T có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông S và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S và bà L theo quy định của pháp luật. Công nhận sự thỏa thuận giữa các bên về việc ông S đồng ý chịu toàn bộ nghĩa vụ tài chính theo quy định để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối phần diện tích đất đã nhận sang nhượng từ ông G và bà T. Nếu phía ông G, bà T gây khó khăn thì ông S và bà L được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện H thu hồi một phần quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 3 năm 2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển

quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Thanh G và bà Khúc Thị T đối với phần diện tích đất 251,2 m^2 mà ông G, bà T đã chuyển nhượng cho ông S.

Về án phí: Ông Nguyễn Thanh G, bà Khúc Thị T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Đức S 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, theo biên lai số AA/2017/0004258 ngày 12 tháng 7 năm 2018.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Thanh G và bà Khúc Thị T phải chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng mà ông S đã nộp tại Tòa án và được xử lý tại Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo. Buộc ông G và bà T phải trả lại cho ông S số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

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

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 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 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:
- Toà án nhân dân tỉnh ĐăkLăk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

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

(Đã ký)

Nguyễn Bá Nhất