

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 11/2019/DS-ST.

Ngày: 23/4/2019.

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 HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Huân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Trường;

2. Ông K' Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2019/QĐXXST –DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 và Thông báo hoãn phiên tòa số 02/2019/TB-HPT ngày 28 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà K'N, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà K'N ủy quyền cho chị K'T, sinh năm 1992 tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T – Văn phòng luật sư N – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1972; bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T ủy quyền cho chị Lê Thị Yên V, sinh năm 1992 tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Cao T– Văn phòng luật sư B – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông K'S (đã chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K'S:

3.1. Bà K'N, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Anh K'S, sinh năm: 1978; địa chỉ: Tổ x, thôn y, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Anh K'S, sinh năm: 1980; địa chỉ: Tổ x thôn y, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Anh K'S, sinh năm: 1983; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Chị K'S, sinh năm: 1988; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Chị K'T, sinh năm: 1990; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Chị K'T, sinh năm: 1992; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Chị K'T, chị V, bà T, ông T, ông T, anh K'S, anh K'S, anh K'S, chị K'S, chị K'T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của chị K'T là người đại diện theo ủy quyền của bà K'N trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì: Bà K'N và ông K'Sạc xây dựng gia đình với nhau vào năm 1970 và sinh được 06 người con gồm: K'S, K'S, K'S, K'S, K'T và K'T. Năm 2014 bà K'N, ông K'Sạc có chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T có chiều ngang là 05m theo trục đường nhựa Quốc lộ 27, chiều sâu lô đất là 37m để làm nhà ở với giá là 250.000.000đ và đã thanh toán đủ tiền. Hai bên thỏa thuận ông Bộ, bà Thu có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà K'N, ông K'Sạc đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bộ, bà Thu để ông Bộ, bà Thu đi làm thủ tục chuyển nhượng. Ông Bộ, bà Thu hứa bằng miệng đến tháng 5/2015 thì làm xong thủ tục chuyển nhượng sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình. Đến năm 2015, ông K'Sạc chết không để lại di chúc, bố mẹ ông K'Sạc đã mất từ khi ông K'Sạc còn nhỏ tuổi. Ông K'Sạc chỉ có bà K'N là vợ, không có con riêng với ai, không nhận ai làm bố mẹ nuôi hay con nuôi. Sau khi K'Sạc chết, bà K'N có yêu cầu ông Bộ, bà Thu làm thủ tục tách diện tích đất đã chuyển nhượng để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Bộ, bà Thu vẫn không làm. Bà K'N đã hỏi nhiều lần thì đến tháng 8/2017, ông Bộ, bà Thu mới giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K'N và yêu cầu bà K'N phải đi làm thủ tục chuyển nhượng. Lúc này các con của bà K'N là anh K'S,

anh K'S, anh K'S không đồng ý bán đất cho ông Bộ, bà Thu nữa vì từ lúc đầu ông Bộ, bà Thu hứa tự làm thủ tục chuyển nhượng nên bà K'N và các con bà không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Bộ, bà Thu nữa và khởi kiện ra Tòa án. Nay bà K'N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất viết tay lập ngày 10/5/2014 giữa ông K'Sạc, bà K'N với vợ chồng ông Bộ, bà Thu đối với diện tích đất có chiều ngang là 05m theo trục đường nhựa quốc lộ 27, chiều sâu lô đất là 37m thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Bộ, bà Thu trả lại diện tích đất trên. Bà K'N đồng ý trả lại cho ông Bộ, bà Thu số tiền chuyển nhượng là 250.000.000đ và hỗ trợ thêm cho ông Bộ, bà Thu số tiền là 50.000.000đ. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T là chị Lê Thị Yến V trình bày: Ngày 10/5/2014, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T có nhận chuyển nhượng diện tích đất là 135m², có chiều ngang theo trục đường nhựa là 05m, chiều sâu là 37m thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của ông K'Sạc, bà K'N; giá chuyển nhượng là 250.000.000đ. Ông Bộ, bà Thu đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tờ tay với nhau, ông K'Sạc, bà K'N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bộ, bà Thu để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông K'Sạc chết; ông Bộ, bà Thu có yêu cầu bà K'N cùng các con làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông, bà nhưng bà K'N và các con không làm thủ tục mà khởi kiện ra Tòa án. Qua yêu cầu khởi kiện của bà K'N thì ông Bộ, bà Thu không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Bởi việc nhận chuyển nhượng, ông Bộ bà Thu đã giao đủ tiền cho bà K'N và đã nhận đất sử dụng từ năm 2014 đến nay. Ngoài ra ông Bộ, bà Thu không yêu cầu gì thêm.

Những thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K'Sạc là anh K'S, anh K'S, anh K'S, chị K'S, chị K'T, chị K'T cùng thống nhất trình bày: Các anh chị là con của ông K'Sạc, bà K'N. Ngày 10/5/2014, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T nhận chuyển nhượng của bố mẹ các anh chị diện tích đất có chiều ngang theo trục đường nhựa là 05m, chiều sâu là 37m thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng là 250.000.000đ, hai bên có viết giấy tờ tay với nhau. Bố mẹ các anh chị đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bộ, bà Thu để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông Bộ, bà Thu không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất suốt 03 năm. Các anh chị thống nhất với ý kiến của bà K'N đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất viết tay ngày 10/5/2014 vô hiệu và đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng cho ông Bộ, bà Thu là 250.000.000đ và hỗ trợ thêm cho ông Bộ, bà Thu số tiền là 50.000.000đ. Ngoài ra các anh chị không yêu cầu gì thêm.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay ngày 10/5/2014 giữa ông K'Sạc, bà K'N với vợ chồng ông Bộ, bà Thu vô hiệu. Buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn số tiền 250.000.000đ và hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền là 50.000.000đ. Bởi các lý do sau: Hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết bằng giấy tay ngày 10/5/2014 giữa ông K'Sạc, bà K'N với vợ chồng ông Bộ, bà Thu có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Về chi phí tố tụng buộc nguyên đơn phải chịu. Về án phí buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn thuộc diện hộ cận nghèo nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua các chứng cứ, tài liệu được thể hiện trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự thì Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tư cách tố tụng:* Bà K'N và ông K'Sạc xây dựng gia đình với nhau vào năm 1970. Quá trình chung sống ông, bà sinh được 06 người con gồm anh K'S, anh K'S, anh K'S, chị K'S, chị K'T và chị K'T. Đến ngày 20/12/2015 ông K'Sạc chết. Vì vậy, cần xác định những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K'Sạc là bà K'N, anh K'S, anh K'S, anh K'S, chị K'S, chị K'T và chị K'T.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Xuất phát từ việc vào ngày 10/5/2014 vợ chồng ông K'Sạc, bà K'N, thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T diện tích đất có chiều ngang là 05m theo trục đường nhựa quốc lộ 27, chiều sâu lô đất là 37m thuộc một phần thửa

229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá là 250.000.000đ, việc chuyển nhượng hai bên có viết giất tờ tay với nhau, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng và đã nhận đất nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nay phát sinh tranh chấp. Vì vậy, cần xác định đây là vụ án kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là đúng. Đồng thời, các đương sự thống nhất về diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn ngày 27/01/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà cung cấp họa đồ ngày 29/01/2018 với diện tích đất là 244,7m². Trong đó có 157,6m² thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và 87,1m² đất thuộc hành lang lộ giới chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thống nhất về giá diện tích đất tranh chấp nêu trên là 1.607.520.000đ; công trình do vợ chồng ông Bộ, bà Thu xây dựng trên đất có giá là 57.428.853đ.

Qua yêu cầu của các đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Ngày 20/9/2012 ông K’Sạc, bà K’N được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp diện tích đất là 628,3m² đất (trong đó có 250,8m² đất ở đô thị ODT và 377,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại tổ dân phố Đa Huynh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà là cấp đất cho ông K’Sạc, bà K’N chứ không phải được cấp cho hộ gia đình. Theo quy định của Luật đất đai thì người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông K’Sạc, bà K’N thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 229 cho ông Bộ, bà Thu là phù hợp với qui định của pháp luật. Đồng thời, khi chuyển nhượng các con của bà K’N là chị K’S, chị K’T, chị K’T cùng ký và một số người con còn lại biết nhưng không phản đối. Hơn nữa, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ ngày chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng do các bên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng là phải được công chứng hoặc chứng thực. Theo quy định tại “*tiểu mục 2.3 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình” thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng K’Sạc, bà K’N với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T không bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng nhưng các bên không thực hiện. Mặt khác, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: “Giao dịch dân sự 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 bên 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”. Như vậy, vợ chồng ông Bộ, bà Thu đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông K’Sạc, bà K’N và nhận đất sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến nay và đã xây dựng móng nhà trên đất nên không có căn cứ để tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu do vi phạm về hình thức.

Ngoài ra, người bảo vệ cho nguyên đơn cho rằng: Việc chuyển nhượng trên vi phạm điều cấm của pháp luật theo quyết định 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 và quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại điểm d khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định về điều kiện thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất thì : *“Hộ đồng bào đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm và không phải đất nêu tại tại điểm a, b,c khoản này được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất khi thuộc một trong các trường hợp sau: Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động”*.

Tòa án đã tiến hành xác minh chính quyền địa phương thì sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bộ, bà Thu một phần diện tích đất trên thì bà K’N vẫn đang còn đất để sử dụng. Bên cạnh đó trong giấy bán đất thì ông K’Sạc, bà K’N cũng ghi rõ lý do gia đình ông, bà muốn bán đất để mua đất cà phê để cải thiện kinh tế gia đình. Hơn nữa, hiện nay bà K’N đã cao tuổi, già yếu, không còn khả năng lao động. Do đó, việc ông K’Sạc, bà K’N chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bộ, bà Thu là không vi phạm quy định về thực hiện chế độ chính sách quản lý và sử dụng đất đối với đồng bào dân tộc trên địa bàn

tỉnh Lâm Đồng theo quyết định 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2006 và quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K'Sạc, bà K'N với vợ chồng ông Bộ, bà Thu được xác lập ngày 10/5/2014 đối với diện tích đất là 157,6m² thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và buộc bà K'N phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bộ, bà Thu để vợ chồng ông Bộ bà Thu liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là phù hợp.

Đối với diện tích đất 87,1m² thuộc hành lang lộ giới chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T được tiếp tục sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K'N không được chấp nhận nên buộc bà K'N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét thấy hiện nay bà K'N đã 69 tuổi và thuộc diện hộ cận nghèo. Nên căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà K'N.

[5] *Về chi phí tố tụng khác*: Xét thấy định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án bà K'N đã nộp 1.550.000đ do yêu cầu khởi kiện của bà K'N không được chấp nhận nên buộc bà K'N phải chịu 1.550.000đ (đã được quyết toán xong).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 697; Điều 699; Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a và b tiêu mục 2.3 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K'N đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất viết tay được xác lập ngày 10/5/2014 giữa vợ chồng ông K'S, bà K'N (K'Nhiều) với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với diện tích đất 157,6m² (trong đó có 80m² đất ở tại đô thị) thuộc một phần thửa 229 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T quản lý, sử dụng diện tích đất 157,6m² (trong đó có 80m² đất ở tại đô thị) thuộc một phần thửa 229 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T được tiếp tục sử dụng 87,1m² đất thuộc hành lang lộ giới nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*có trích lục họa đồ kèm theo*).

Buộc bà K'N (K'Nhiều) phải giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số BL 473737 được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 20 tháng 9 năm 2012, để vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà K'N (K'Nhiều) phải chịu 1.550.000đ tiền định giá tài sản, bà K'N (K'Nhiều) đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà K'N (K'Nhiều). Hoàn trả cho bà K'N (K'Nhiều) 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

thu tiền số AA/2016/0000690 ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“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 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 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi Cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN -CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trần Minh Huân