TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK MIL** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày 11/7/2023
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 ĐẮK MIL

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Ngọc Thanh;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Văn Cường và ông Phan Sỹ Phác;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐắkMil, tỉnh Đắk Nông.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà:*** Bà Ngô Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/7/2023 và ngày 11/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 375/2020/TLST-DS, ngày 27/11/2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐXX-ST, ngày 08/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2023/QĐST-DS, ngày 08/6/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Văn Ch, S năm 1955 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Văn Ch: Ông Võ Cao Thắng – Luật sư, Giám đốc Công ty Luật TNHH Tri Thắng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông (theo giấy uỷ quyền ngày 22/4/2021) – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn 02 Minh Đ, xã Đức M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- *Bị đơn*: Ông Lê Doãn Ph – Vắng mặt, đã niêm yết hợp lệ;

Địa chỉ: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Bà Võ Thị M, S năm 1956 - Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị M: Ông Võ Cao Th – Luật sư, Giám đốc Công ty Luật TNHH Tri Thắng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông (theo giấy uỷ quyền ngày 22/4/2021) – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn 02 Minh Đ, xã Đức M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Bà Nguyễn Thị Th H (Huyền) – Vắng mặt, đã niêm yết hợp lệ;

Địa chỉ: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Ông Nguyễn Văn C – Vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị X – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Ông Hoàng Văn T – Đã chết;

Bà Nguyễn Thị Th – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn T: Bà Nguyễn Thị Th, anh Hoàng Văn Đ, anh Hoàng Văn Đ1, chị Hoàng Thị Đ2, anh Hoàng Văn Đ2, chị Hoàng Thị Đ3 và anh Hoàng Văn Đ4.

Địa chỉ: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn ông Hoàng Văn Ch trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Ngày 14/3/2003, vợ chồng ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình ông Hoàng Văn Ch một mảnh vườn thuộc một phần thửa đất số 377, tờ bản số 18 tọa lạc thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp bà Hoàn;
- Phía Nam giáp đường liên Thôn;
- Phía Đông giáp số còn lại;
- Phía Tây giáp đất vườn anh Ph.

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 9.000.000 đồng *(Chín triệu đồng)*, ông Ph đã giao trước số tiền là 8.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000 đồng. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng nên các bên chưa làm thủ tục sang tên, ông Ph cam kết sẽ có nghĩa vụ xóa thế chấp để hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định. Các bên có lập *"Giấy chuyển nhượng đất vườn"* viết tay có chữ ký xác nhận bên chuyển nhượng là Lê Doãn Ph, người chứng kiến là ông Doãn S (Lê Doãn S) là bố của ông Lê Doãn Ph ký xác nhận người bán.

Sau khi thỏa thuận, lập giấy chuyển nhượng và giao tiền thì ông Ph đã giao đất cho gia đình ông Ph sử dụng, làm nhà ở ổn định trên thửa đất này từ năm 2003 cho đến nay và không tranh chấp với ai. Từ năm 2016 đến trước thời điểm

khởi kiện, ông Ph đã nhiều lần gặp ông Ph và bà H để yêu cầu tiếp tục thủ tục chuyển nhượng phần đất theo Giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 11/3/2023 nhưng ông Ph và bà H trốn tránh, không thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Vì vậy, ông Ph khởi kiện và yêu cầu ông Ph và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 11/3/2023, với diện tích thực tế đang quản lý và sử dụng là 951,1m^2, trong đó có 130m^2 đất thổ cư (theo thỏa thuận của các bên tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 28/4/2023 giữa ông Hoàng Văn Ch, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Th). Nguyên đơn xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng và toàn bộ chi phí liên quan đến việc tách thửa, sang nhượng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bên nguyên đơn.

- *Đối với bị đơn ông Lê Doãn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th H*: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến khi xét xử Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng ông Ph và bà H đều vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M trình bày*: Bà M với ông Ph là vợ chồng. Bà M thống nhất với lời khai của ông Ph trình bày trong quá trình giải quyết vụ án là đúng sự thật, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Ph và bà H phải thực hiện các thủ tục sang nhượng đối với diện tích đã bán cho ông Ph và bà M.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị X trình bày*: Ông C có nhận chuyển nhượng của ông Ph một phần thửa đất số 377, tờ bản số 18 tọa lạc thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông; việc hai bên thỏa thuận có viết giấy tay sang nhượng. Sau khi ông Ph chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn Ch và ông Nguyễn Văn C đã chia ranh giới giữa các phần đất chuyển nhượng rõ ràng, hiện tại ông T, ông Ph và ông C đang quản lý, sử dụng đất ổn định và không tranh chấp với ai. Đối với diện tích đất thổ cư của thửa đất số 377, tờ bản số 18 là 400m^2, các gia đình đã thỏa thuận: Ông C và ông Ph mỗi gia đình được nhận 130m^2 đất thổ cư, gia đình bà Thu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T được nhận 140m^2 đất thổ cư.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T trình bày*: Phần đất của gia đình bà Thu đang quản lý và sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển

nhượng từ ông Lê Doãn Ph. Phần đất này gia đình bà Thu đã khởi kiện và được giải quyết tại bản án số 03/2023/DS-ST, ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil. Đối với diện tích đất thổ cư của thửa đất số 377, tờ bản số 18 là 400m^2, các bên gia đình đã thỏa thuận: Ông C và ông Ph mỗi gia đình được chia 130m^2 đất thổ cư, gia đình bà Thu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T được chia 140m^2 đất thổ cư.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình; ông Võ Cao Thắng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn Ch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúngquy định của pháp luật từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Võ Thị M, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Bị đơn ông Lê Doãn Ph, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th H chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 100, 101, 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai năm 2003; Điều 116, 129, 500, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2003, buộc bị đơn Lê Doãn Ph và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 951,1m^2 trong đó có 130m^2 thổ cư thuộc một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, tại thôn Phương Tr, xã Đắk S (theo sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil lập ngày 23/10/2021) cho nguyên đơn ông Hoàng Văn Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M.

Ghi nhận việc ông Ph và bà M tự nguyện thanh toán cho ông Ph và bà H số tiền 104.712.000 đồng (là số tiền chênh lệch theo định giá).

Chấp nhận sự thỏa thuận giữ ông Nguyễn Văn C, ông Hoàng Văn Ch và bên ông Hoàng Văn T về đất thổ cư.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ chí phí tố tụng của bên nguyên đơn với tổng số tiền 10.006.000 đồng.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên

tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Hoàng Văn Ch khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Doãn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất vườn lập ngày 11/3/2003, đây là tranh chấp phát S từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 463 của Bộ luật dân sự.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Lê Doãn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th H có địa chỉ tại thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông nên Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4]. Bị đơn ông Lê Doãn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th H đã được Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil tống đạt các văn bản tố hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"*. Như vậy, ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Th H phải chịu hậu quả về việc không đưa ra được và không đưa ra đủ chứng cứ để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa, các đương sự gồm: Bị đơn ông Lê Doãn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th H đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt là bà Võ Thị M, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Ph, bà H, bà M, ông C, bà X, bà Thu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T.

[2]. Về nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 14/3/2003, vợ chồng ông Ph và bà H với gia đình ông Ph và bà M thỏa thuận ông Ph và bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph khoảng 01 sào (1.000m^2) đất vườn, thuộc một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph và bà H; giá chuyển nhượng là 9.000.000 đồng *(Chín triệu đồng)*; việc

chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay (do ông Ph viết), có vợ ông Ph (bà H), vợ ông Ph (bà M), ông Lê Doãn S (bố đẻ ông Ph, hiện nay đã chết) cùng chứng kiến; thửa đất có tứ cận:

Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Ph và bà H (nay là của ông T và bà Thu);

Phía Tây giáp vườn gia đình ông Ph;

Phía Nam giáp đường liên thôn;

Phía Bắc giáp đất bà Hoàn.

Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông Ph đã giao cho vợ chồng ông Ph số tiền 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)*, chính ông Ph là người nhận tiền (không viết giấy nhận tiền riêng) còn lại 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng)* khi nào vợ chồng ông Ph hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và giao sổ đỏ cho vợ chồng ông Ph thì chúng tôi sẽ giao đủ 1.000.000 đồng.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, thể hiện bằng "*Giấy chuyển nhượng đất vườn lập ngày 11/3/2003*". Hợp đồng chuyển nhượng tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng ông Ph đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông Ph 8.000.000 đồng (88,8%)/ 9.000.000 đồng, hiện còn nợ lại 1.000.000 đồng (11,2%) được thể hiện trong giấy chuyển nhượng đất vườn. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ph đã nhận đất sử dụng, trồng các cây trồng lâu năm, xây dựng công trình kiên cố trên đất, ranh giới đất ổn định, các bên không tranh chấp về diện tích đất với các hộ liền kề, trên thực tế bên mua đã giao tiền nhận đất và bên bán đã nhận tiền và giao đất. Do đó, Hội đồng xét xử thấy theo nội dung giấy chuyển nhượng đất vườn lập ngày 11/3/2003 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Ph và bên chuyển nhượng ông Ph là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với tinh thần tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[2.2]. Về diện tích chuyển nhượng: Trong giấy chuyển nhượng đất vườn không thể hiện diện tích chuyển nhượng, chỉ ghi thông tin tứ cận thửa đất, mà được thỏa thuận miệng về diện tích khoảng 1 sào. Các bên đã tiến hành giao đất trên thực địa, ông Ph quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay, các hộ liền kề sử dụng đất đều có hàng rào cố định, các bên không tranh chấp về diện tích đất. Về sự chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng, diện tích đất thực tế ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng viết trong giấy sang nhượng: Hội đồng xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, bên nguyên đơn đồng ý với diện tích đất đo đạc thực tế được là 951,1m^2 thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 là phù hợp với diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất cũng như lời khai của các bên.

Trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông Ph được lập vào ngày 11/3/2003, không có sự tham gia và ký xác nhận của bà Nguyễn Thị Th H. Từ năm 2003cho đến nay, bà H và ông Ph có nhà ở và S sống đối diện với phần diện tích đất mà ông Ph đã sang nhượng cho ông Ph. Sau khi nhận đất, ông Ph đã công khai phá bỏ cây cà phê cũ trên đất để trồng lại, xây dựng nhà để ở và

S sống trên diện tích đất này nhưng bà H có ý kiến phản đối. Ngoài ra, bà H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng liên quan đến giải quyết vụ án náy nhưng bà H vẫn vắng mặt. Như vậy, có cơ sở xác định bà H biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông Ph với ông Ph. Vì vậy, bà H cùng với ông Ph phải có trách nhiệm trong việc thực hiện nghĩa vụ sang nhượng, tách thửa đối với phần diện tích ông Ph đã chuyển nhượng cho ông Ph theo sang nhượng ngày 11/3/2003.

Theo kết quả trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk Mil tại Công văn số: 1018/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 15/07/2022 và Công văn số: 151/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 28/02/2022 hiện tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông vẫn đang đứng tên ông Ph và bà H, chưa đăng ký giao dịch bảo đảm nào tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Mil.

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/3/2003 giữa bên chuyển nhượng ông Ph và bên nhận chuyển nhượng ông Ph đối với diện tích đo đạc thực tế là 951,1m^2 thuộc một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 được cấp theo Quyết định số: 191QĐ/UB, ngày 15/10/1997 của Uỷ ban nhân dân huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứngnhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Th H), lô đất có tứ cận và kích thước độ dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 319, cạnh dài 26,73 mét;

Phía Nam giáp đường đi liên thôn, cạnh dài 26,6 mét;

Phía Đông giáp đất gia đình ông Tùng, bà Thu quản lý và sử dụng, cạnh dài 34,31 mét;

Phía Tây giáp thửa 376, cạnh dài 37,17 mét.

[2.3]. Về việc thực hiện hợp đồng: Đối với số tiền 1.000.000 đồng ông Ph và bà M chưa thanh toán (11,2%), tại phiên toà ông Ph đồng ý thanh toán theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Theo kết quả định giá ngày 18/11/2022 của Công ty TNHH thẩm định giá và đo đạc địa chính BTA Việt Nam thì diện tích đất 951,1m^2 có giá 934.931.300 đồng x 11,2% = 104.712.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Ph tự nguyện thanh toán số tiền còn lại cho ông Ph và bà H là phù hợp nên cần chấp nhận, do đó ông Ph và bà M còn phải thanh toán cho ông Ph và bà H số tiền là 104.712.000 đồng.

Buộc ông Ph và bà H có nghĩa vụ sang tên, tách thửa đối với một phần thửa đất nói trên cho ông Ph và bà M là phù hợp.

Ông Ph và bà M có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, đồng thời chịu chi phí liên quan đến thủ tục tách thửa, sang nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[2.4]. Đối với tài sản gắn liền với đất gồm:

- Công trình xây dựng trên đất gồm có: 01 căn nhà làm từ năm 2004, diện tích 13,4 x 7,04m, nền láng xi măng, bao quanh thưng ván (gỗ tạp, không đóng trần, mái lợp ngói, 01 phòng ngủ có diện tích 7,4 x 3,4m được ngăn bằng vách

gỗ tạp; 01 nhà xe diện tích 11 x 3m, mái lợp tôn sóng vuông nền đất được dựng bằng gỗ tạp; 01 sân có diện tích 2,57 x 13,4m láng xi; hiên lợp tôn sóng vuông, diện tích 11 x 2,5m.

- Cây trồng trên đất: 42 cây cà phê vối cưa ghép trồng năm thứ hai; 01 cây mít thái trồng năm thứ sáu; 23 cây chanh trồng năm thứ ba; 01 cây xoài trồng năm thứ ba; 01 cây thanh long trồng năm thứ ba;

Toàn bộ tài sản này đều do ông Ph và bà M tạo dựng và trồng, quản lý và sử dụng nên thuộc quyền sở hữu của ông Ph và bà M.

[3]. Đối với diện tích đất thổ cư: Tại biên bản xác minh, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông Ph có đất thổ cư là 400m2 và 2.603m^2 đất nông nghiệp (theo sổ địa chính và Quyết định số: 191QĐ/UB, ngày 15/10/1997 của Uỷ ban nhân dân huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên ông Ph và bà H).

Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 ông Ph chuyển nhượng toàn bộ cho ông Ph, ông C, ông Tùng. Trong quá trình giải quyết ông C, bà X, bà Thu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T đều thừa nhận sau khi mua đất (mua của ông Ph) thì sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai, cả ba thửa đất đều có ranh giới ổn định. Các bên đều chấp nhận diện tích đất thực tế mà đang quản lý và sử dụng.

Trong quá trình giải quyết ông Ph, bà M, ông C, bà X, bà Thu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn T đều thống nhất và thỏa thuận: Ông Ph nhận 130m^2, ông C nhận 130m^2, ông Tùng và bà Thu nhận 140m^2 cư. Do đó, cần chấp nhận sự thỏa thuận của các bên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp.

[5]. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn Ch đã nộp số tiền 10.006.000 đồng để khai thác dữ liệu thông tin đất đai, chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng 10.006.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Võ Cao Th và ông Hoàng Văn Ch tự nguyện chịu số tiền 10.006.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức miễn, giảm nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của ông Ph được chấp nhận nên ông Ph và bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Hoàng Văn Ch, S năm 1955 khi nộp đơn khởi kiện, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã có thông báo số: 08/2020/TB-TA, ngày 25/11/2020, ông Ph thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[7]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tại phiên toà là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH12, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn Ch.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2003 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Doãn Ph và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Văn Ch, với diện tích đo đạc thực tế là 951,1m^2, trong đó có 130m^2 đất thổ cư thuộc một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 theo Quyết định số: 191QĐ/UB, ngày 15/10/1997 của Uỷ ban nhân dân huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứng nhận quyền sửdụng đất và kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Th H (Nguyễn Thị Th Huyền); địa chỉ thửa đất: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận và kích thước độ dài các cạnh cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 319, cạnh dài 26,73 mét;

- Phía Nam giáp đường đi liên thôn dài 26,6 mét;

- Phía Đông giáp đất gia đình ông Tùng, bà Thu quản lý và sử dụng, cạnh dài 34,31 mét;

- Phía Tây giáp thửa 376, cạnh dài 37, 17 mét.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 133-2021, ngày 23/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Mil).

3. Buộc ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Th H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 11/3/2003 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Doãn Ph và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn Ch và bà Võ Thị M.

Ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Th H có nghĩa vụ tách thửa, sang tên với diện tích đo đạc thực tế là 951,1m^2, trong đó có 130m^2 đất thổ cư thuộc một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 theo Quyết định số: 191QĐ/UB, ngày 15/10/1997 của Uỷ ban nhân dân huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, đứng tên ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Th H (Nguyễn Thị Th Huyền); địa chỉ thửađất: Thôn Phương Tr, xã Đắk S, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông cho ông Hoàng Văn Ch và bà Võ Thị M.

Ông Hoàng Văn Ch và bà Võ Thị M có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa, sang nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và chịu toàn bộ các chi phí liên quan đến thủ tục tách thửa, sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai tiến hành thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ch và bà Võ Thị M theo quy định của pháp luật.

4. Ông Hoàng Văn Ch và bà Võ Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Th H số tiền 104.712.000 đồng *(Một trăm linh bốn triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng)*.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Đối với tài sản gắn liền với đất:

Công trình xây dựng trên đất gồm có: 01 căn nhà làm từ năm 2004, diện tích 13,4 x 7,04m, nền láng xi măng, bao quanh thưng ván (gỗ tạp, không đóng trần, mái lợp ngói, 01 phòng ngủ có diện tích 7,4 x 3,4m được ngăn bằng vách gỗ tạp; 01 nhà xe diện tích 11 x 3m, mái lợp tôn sóng vuông nền đất được dựng bằng gỗ tạp; 01 sân có diện tích 2,57 x 13,4m láng xi; hiên lợp tôn sóng vuông, diện tích 11 x 2,5m.

Cây trồng trên đất: 42 cây cà phê vối cưa ghép trồng năm thứ hai; 01 cây mít thái trồng năm thứ sáu; 23 cây chanh trồng năm thứ ba; 01 cây xoài trồng năm thứ ba; 01 cây thanh long trồng năm thứ ba. Toàn bộ tài sản nêu trên đều do ông Ph và bà M tạo dựng, quản lý và sử dụng từ năm 2003 cho đến nay.

6. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền là 10.006.000 đồng *(Mười triệu, không trăm linh sáu nghìn đồng)*.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Doãn Ph và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm; miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (số tiền 104.712.000 đồng x 5% = 5.235.600 đồng) cho ông Hoàng Văn Ch.

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của

nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa cóquyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 hànhán 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 Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THA.DS huyện Đắk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Trương Ngọc Thanh