

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 18/2018/DS-ST

Ngày: 08/11/2018

“V/v Kiện tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Viết Chân

2. Bà Trịnh Thị Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2015/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2015 về việc: “*Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2018/QĐST-DS ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:

1.1/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973.

1.2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L đều ủy quyền cho ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 45, LD, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Theo giấy ủy quyền ngày 14 tháng 12 năm 2016).

(Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L, ông Võ Ngọc C, đều có mặt tại phiên tòa).

2/ Bị đơn:

2.1/ Ông Bùi K, sinh năm 1968.

2.2/ Bà Đặng Thị P (Tên gọi khác: Đặng Thị Kim P), sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Bùi K ủy quyền cho bà Đặng Thị P tham gia tố tụng (Theo giấy ủy quyền ngày 09 tháng 9 năm 2016). (Vắng mặt).

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

3.1/ Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Trúc L. (Vắng mặt).

3.2/ Ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.4/ Anh Bùi Ngọc S, sinh năm 1994. (Vắng mặt).

3.5/ Chị Bùi Thị L, sinh năm 1996. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L là ông Võ Ngọc C trình bày: Vào ngày 13/02/1999, ông Nguyễn Văn L với ông Bùi K, bà Đặng Thị P có thỏa thuận làm 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản “*Giấy sang nhượng đất*”, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không ghi rõ chiều rộng, chiều dài bao nhiêu mét nhưng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 500m² quyền sử dụng đất và giá chuyển nhượng là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng). Lô đất có đặc điểm tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Y + ông T; Phía Tây: Giáp đất nhà ông Bùi K, bà Đặng Thị P (Hiện nay là giáp đất Võ Văn B, bà Ngô Thị T và ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Trúc L); Phía Nam: Giáp đường đi liên thôn; Phía Bắc giáp đất nhà ông T. Lô đất mà vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của ông Bùi K, bà Đặng Thị P nằm trong lô đất được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995 mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15. Sau khi chuyển nhượng, ông Bùi K, bà Đặng Thị P đã bàn giao đất và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L đã thanh toán đầy đủ số tiền 500.000 đồng. Đến năm 2005 do có nhu cầu tách thửa nên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L đến Ban tự quản thôn P, xã E, huyện K và Ủy ban nhân dân xã E, huyện K ký và xác nhận trong hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Bùi K và bà Đặng Thị P.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L đã nhiều lần yêu cầu ông Bùi K, bà Đặng Thị P làm thủ tục tách thửa và sang tên để Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L nhưng ông Bùi K, bà Đặng Thị P vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình. Nên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu ông Bùi K, bà Đặng Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị P trình bày: Bà nhất trí với các nội dung mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C trình bày. Bà Đặng Thị P thừa nhận ngày 13/02/1999, vợ chồng bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L với diện tích 500m², hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng); Lô đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L trong lô đất được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995 mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng); Đến năm 2000, vợ chồng bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Trúc L với diện tích khoảng 214m²; Năm 2005, vợ chồng bà tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T với giá hai bên thỏa thuận là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng); Sau đó vợ chồng bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233, mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995 để ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T quản lý nên chưa làm thủ tục tách thửa cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L. Hiện nay ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L yêu cầu vợ chồng bà phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận phần diện tích cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L. Ý kiến của vợ chồng bà là mong muốn hoàn tất thủ tục tách thửa cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L nhưng ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T không hợp tác giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ, chồng bà nên vợ, chồng bà không hoàn thiện các thủ tục tách thửa cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 12 năm 2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc L trình bày: Năm 2000, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P 01 lô đất có diện tích khoảng 214m². Lô đất bà Nguyễn Thị Trúc L nhận chuyển nhượng của ông Bùi K,

bà Đặng Thị P nằm trong lô đất được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995 mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15 mà ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T đang quản lý. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã thanh toán đầy đủ tiền và làm nhà, sinh sống ổn định không có tranh chấp về ranh giới với ai nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà mong muốn ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995 mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15 cho ông Bùi K để vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L và các hộ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 12 năm 2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2005, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết giấy tay) nhưng không ghi tứ cận cụ thể, giá hai bên thỏa thuận là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng); Vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Võ Văn B đã thanh toán đầy đủ số tiền trên và vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233, mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995. Hiện nay ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L khởi kiện và yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa. Ý kiến của bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh ngày 20 tháng 7 năm 2017, đại diện chính quyền địa phương cung cấp thông tin như sau: Về nguồn gốc, năm 1999 ông Bùi K, bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Văn L có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với diện tích 500m²; Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng), trên tổng diện tích 2.570m², được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995 mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15; Lô đất tọa lạc tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và có đặc điểm tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Y + ông T; Phía Tây: Giáp đất nhà ông Bùi K, bà Đặng Thị P (Hiện nay là giáp đất Võ Văn B, bà Ngô Thị T và ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Trúc L); Phía Nam: Giáp đường đi liên thôn; Phía Bắc: Giáp đất nhà ông T.

Đến năm 2005, ông Nguyễn Văn L đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên (giấy tay) nhờ chính quyền địa phương ký xác nhận để làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật nhưng không được. Lý do: Sau khi vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T thì ông Bùi K đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T quản lý. Mặc dù, chính quyền địa phương đã mời ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T đến làm việc, hòa giải nhiều lần nhưng ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995 mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Theo thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15 để làm thủ tục tách thửa cho các hộ.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L là ông Võ Ngọc C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án: Buộc ông Bùi K, bà Đặng Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng và phải có nghĩa vụ hoàn thiện các thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đồng thời phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Trúc L, ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T, anh Bùi Ngọc S, chị Bùi Thị L vắng mặt là vi phạm quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015. Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 690, Điều 691, Điều 705 và Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 13/02/1999 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Bùi K, bà Đặng Thị P có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P phải có

nhiệm vụ hoàn thành các thủ tục để Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L lập ngày 02/6/2015, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tiến hành xác minh, niêm yết, tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải cho các đương sự, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Trúc L, ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T, anh Bùi Ngọc S, chị Bùi Thị L vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L: Đề nghị Tòa án buộc ông Bùi K, bà Đặng Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải có nghĩa vụ hoàn thiện các thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L. Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 13/02/1999, giữa ông Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P có thỏa thuận làm một hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất (500m²) tọa lạc tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản “*Giấy sang nhượng đất*”; Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không ghi rõ cụ thể chiều rộng, chiều dài bao nhiêu mét nhưng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 500m² quyền sử dụng đất và giá chuyển nhượng là 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi K, bà Đặng Thị P với Nguyễn Văn L thể hiện ranh giới đặc điểm tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Y + ông T; Phía Tây: Giáp đất nhà ông Bùi K, bà Đặng Thị P (Hiện nay là giáp đất Võ Văn B,

bà Ngô Thị T và ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Trúc L); Phía Nam: Giáp đường đi liên thôn; Phía Bắc giáp đất nhà ông T. Qua đo đạc thực tế tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2017, Biên bản định giá tài sản ngày 20/6/2017 của Hội đồng định giá tài sản và tại các biên bản xác minh ngày 20/7/2017 chính quyền địa phương đều thể hiện phần đất có diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995, mang tên hộ ông Bùi K với diện tích là 2.570m²; Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C, bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị P đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P là hoàn tự nguyện.

Sau khi giao kết hợp đồng, ông Nguyễn Văn L đã thanh toán đủ tiền, vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P đã giao đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L xây nhà ở và sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) giữa ông Nguyễn Văn L với ông Bùi K, bà Đặng Thị P được lập ngày 13/02/1999 chưa được chính quyền địa phương xác nhận. Nhưng đến ngày 11/4/2005, Ban tự quản thôn P, xã E, huyện K và Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã ký xác nhận việc chuyển nhượng; Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Văn L thực hiện đóng đầy đủ các nghĩa vụ về thuế cho chính quyền địa phương; Đất và các tài sản gắn liền trên đất mà ông Nguyễn Văn L sử dụng không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại “Giấy sang nhượng đất” ngày 13/02/1999 có giá trị pháp lý ràng buộc các bên.

Theo điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*. Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của loại hợp đồng này phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về “Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức”, Hội đồng xét xử xét định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập ngày 13/02/1999) giữa ông Nguyễn Văn L với ông Bùi K, bà Đặng Thị P có vi phạm về hình thức của hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 134, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi K, bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Văn L đã được chính quyền địa phương (Ban tự quản thôn) và Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk xác nhận (ngày 11/4/2005) việc chuyển nhượng trên là đúng sự thật. Tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung, mục đích, đối tượng của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng hai bên đã thực hiện xong, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền nhận đất và sử dụng, đến nay các bên không có khiếu nại hay thay đổi, bổ sung gì, đồng thời mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bên cạnh đó, diện tích đất ông Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P mà ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L hiện đang sử dụng và phần diện tích còn lại của thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 045233 ngày 23/12/1995 đều đảm bảo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 13/02/1999 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Bùi K, bà Đặng Thị P có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 558,8m² thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Lô đất tọa lạc tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H045233 ngày 23/12/1995, mang tên hộ ông Bùi K do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/12/1995, hiện nay ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Tđang quản lý. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/11/2017, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 68/2017/QĐ-CC TLCC để yêu cầu ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H045233 ngày 23/12/1995, mang tên hộ ông Bùi K. Tuy nhiên, ông Võ Văn B, bà Ngô Thị T không hợp tác thực hiện. Đồng thời, ngày 20/12/2017, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 16/2017/QĐ-BTHMSHS về việc yêu cầu vợ

chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông Bùi K, bà Đặng Thị P vẫn không thực hiện. Vì vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với các tài sản gắn liền trên diện tích 558,8 m² thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình giải quyết vụ án, không ai tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí hợp lý cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*). Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L được chấp nhận, căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Bùi K, bà Đặng Thị P phải chịu 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PLUBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Bùi K, bà Đặng Thị P phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L số tiền 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số: AA/20163/00031837 ngày 08/6/2015.

[5] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 690, Điều 691, Điều 705 và

Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 13/02/1999 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Bùi K, bà Đặng Thị P có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 558,8m² thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, xã Ea Phê, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Lô đất tọa lạc tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và có đặc điểm tứ cận như sau: Phía Đông: Giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Y cạnh dài 52,3m; Phía Tây: Giáp đất nhà ông Nguyễn Minh T cạnh dài 26,7m và giáp đất nhà ông Võ Văn B cạnh dài 25,3m; Phía Tây Nam: Giáp đất ông Võ Văn B cạnh dài 12,9m; Phía Nam: Giáp đường đi cạnh dài 4,2m; Phía Bắc: Giáp đất nhà ông Nguyễn Tấn T cạnh dài 16,8m.

3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L có quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Buộc vợ chồng ông Bùi K, bà Đặng Thị P phải có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục để Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) và không yêu cầu bị đơn ông Bùi K, bà Đặng Thị P phải chịu. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C đã nộp đủ số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí: Bị đơn ông Bùi K, bà Đặng Thị P phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L số tiền 1.250.000

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số: AA/20163/00031837 ngày 08/6/2015.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại tòa phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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, Điều 7 và Điều 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./

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Phi Long