

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

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

Bản án số: 12/2023/DSST

Ngày 16/02/2023

*“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 TP. BUÔN MA THUỘT - TỈNH ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Tuyết Nhung và bà Trần Thị Liên.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 396/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 294/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T.

Địa chỉ: Liên gia X, buôn Y, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2020)

- Bị đơn: Bà Vũ Thị Thơ.

Địa chỉ: Thôn Trà Lý, xã Đông Quý, huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

(Bà Thơ có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt)

Ông Trần Hải Đ.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(Ông Đào đã chết ngày 11/12/2022)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thừa kế quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Trần Hải Đ:

1. Bà Trần Thị D. Sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

(Bà D có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt)

2. Ông Trần Quốc V. Sinh năm 1988.

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

3. Bà Trần Thị V. Sinh năm 1991.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 6/9/2012, bà Vũ Thị T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị A thửa đất diện tích 300m² tại số 128 đường Nguyễn Thị Định, phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, trên đất có một căn nhà nhỏ. Khi chuyển nhượng hai bên có viết Giấy sang nhượng đất và nhà ở; giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Bà A đã thanh toán đủ 450.000.000 đồng cho bà T. Kèm theo giấy sang nhượng đất và nhà ở là Biên bản thỏa thuận sau ly hôn ngày 25/9/2012 có ký xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất và Bản án số: 37/2020/HNGĐ-ST ngày 18/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

Sau khi nhận chuyển nhượng, tháng 12/2012, bà A xây thêm một dãy nhà trọ cho thuê và sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Vào ngày 03/09/2019, bà A có ký Hợp đồng dân sự với ông Trần Hải Đ. Thỏa thuận là ông Đ có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa và sang tên cho bà A. Bà A là người bỏ tiền ra nộp thuế tiền sử dụng đất và tiền thuế phạt chậm nộp và tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp lên thổ cư.

Thực hiện theo thỏa thuận, bà A đã nộp thay cho ông Đ số tiền hơn 500.000.000 đồng vào ngân sách nhà nước theo các Thông báo của Chi cục Thuế thành phố Buôn Ma Thuột. Ngày 13/01/2020, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 099801, thửa đất số 169, tờ bản đồ số 8, diện tích 557m². Sau đó ông Đ tách thành 02 thửa, ông Đ đã giao cho bà A bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà A. Nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên hộ ông Trần Hải Đ, bà Vũ Thị T, nên bà A đã nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A theo quy định của pháp luật, nhưng ông Đ, bà T không thực hiện.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở ngày 6/9/2012 giữa bà A và bà T đối với diện tích đất 300m² tại số 128 đường Nguyễn Thị Định, phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Để bà A tiến hành thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng dân sự ngày 03/9/2019 giữa ông Đ và bà A; yêu cầu ông Đ phải trả lại cho bà A số tiền 500.000.000 đồng mà bà A đã nộp thay cho ông Đ các khoản thuế, phí, lệ phí....để ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong quá trình giải quyết vụ án, bà A đã thay đổi yêu cầu khởi kiện; sau đó xin rút toàn bộ đối với yêu cầu khởi kiện này.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Hải Đ trình bày:

Đối với ý kiến và yêu cầu của bà A, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tôi không có ý kiến gì. Nếu việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà A hợp pháp thì Tòa án cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng dân sự ngày 03/9/2019 giữa tôi và bà A thì các nội dung cam kết thỏa thuận trong Hợp đồng không đủ cơ sở pháp lý để bà A hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do: Tôi không phải là người chuyển nhượng đất cho bà A.

- Bị đơn bà Vũ Thị T trình bày (theo Biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2022):

Tôi và ông Đ đã ly hôn vào năm 2010. Trong thời kỳ hôn nhân, tôi và ông Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 600m². Đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của tôi và ông Đ. Khi ly hôn, vợ chồng tôi thỏa thuận mỗi người một nửa diện tích đất trên. Năm 2012, tôi có chuyển nhượng cho bà A một phần diện tích đất trên, diện tích cụ thể bao nhiêu thì tôi không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng là đất nông nghiệp, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng chỉ là giấy viết tay. Tôi đã ủy quyền cho ông Đ và bà A để làm thủ tục giấy tờ. Hiện nay diện tích đất trên đã tách thành 02 thửa, mỗi thửa đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên “hộ ông Trần Hải Đ và bà Vũ Thị T” thì tôi không có ý kiến gì. Vì chính quyền đã lập hồ sơ đất của gia đình tôi trước khi vợ chồng tôi ly hôn. Nay bà A khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà A thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị V trình bày:

Việc chuyển nhượng bán đất giữa mẹ tôi (bà T) và bà A thì tôi biết, nhưng khi tiến hành giao dịch thì không được bà A và bà T thông báo. Vì vậy, nay với yêu cầu của bà A về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A và bà T thì tôi không đồng ý. Tôi không có yêu cầu và ý kiến gì thêm.

Tôi sinh sống tại số 126 Nguyễn Thị Định, phường Thành Nhất, Tp. Buôn Ma Thuột từ nhỏ đến năm 2010. Từ năm 2010 đến năm 2013, thì tôi đi học tại Trường Đại học Tây nguyên, nên để thuận lợi cho việc học tập thì tôi có đăng ký tạm trú tại ký túc xá của trường và ở trọ (phường Ea Tam). Năm 2016, thì tôi kết hôn và chuyển về sinh sống tại nhà chồng tại thôn 9, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc. Sinh sống khoảng 6 tháng thì tôi chuyển về sinh sống tại số 126 Nguyễn Thị Định, phường Thành Nhất, Tp. Buôn Ma Thuột đến nay. Bà A sinh sống tại nhà đất số 128 Nguyễn Thị Định, phường Thành Nhất, Tp. Buôn Ma Thuột khoảng từ 10 năm nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Quốc V trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa mẹ tôi (bà T) và bà A thì tôi biết, nhưng khi tiến hành giao dịch thì không được bà A và bà T thông báo. Vì vậy, nay với yêu cầu của bà A về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A và bà T thì tôi không đồng ý. Tôi không có yêu cầu và ý kiến gì thêm.

Tôi đăng ký hộ khẩu số 126 Nguyễn Thị Định, phường Thành Nhất, Tp. Buôn Ma Thuột. Ngoài thời gian đi công trình thì tôi sinh sống với bố tôi tại địa chỉ trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị D trình bày:

Tôi là con của bà Vũ Thị T và ông Trần Hải Đ. Diện tích đất khoảng 600m² tại phường Thành Nhất, Tp. Buôn Ma Thuột là của bố mẹ tôi mua để sử dụng. Hiện nay diện tích đất trên đã tách thành 02 thửa, mỗi thửa đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên “hộ ông Trần Hải Đ và bà Vũ Thị T” thì tôi không có ý kiến gì, vì đó là việc của bố mẹ tôi. Tôi có biết việc mẹ tôi chuyển nhượng đất khoảng 300m² (1/2 quyền sử dụng đất 600m² nêu trên) cho bà Nguyễn Thị A. Tôi không nhớ rõ nội dung, hình thức chuyển nhượng như thế nào. Nay bà A khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà A thì tôi không có ý kiến gì.

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

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

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Vũ Thị T, đối với thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 353415, thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 8, diện tích 273,6m²; đứng tên hộ ông Trần Hải Đ, bà Vũ Thị T.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu hủy Hợp đồng dân sự ngày 03/9/2019 giữa bà A và ông Đ và yêu cầu ông Đ phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đây là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, xét thấy:

Ngày 06/9/2012, bà Nguyễn Thị A nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị T một thửa đất diện tích khoảng 300m² và căn nhà tại tổ dân phố 6, phường Thành Nhất, Tp. Buôn Ma Thuột. Hiện nay, thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 353415, thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 8, diện tích 273,6m² (trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 213,6m²); đứng tên hộ ông Trần Hải Đ, bà Vũ Thị T. Vị trí tứ cận:

- + Phía đông giáp thửa đất số 172, 972, 973 và 628.
- + Phía tây giáp nhà đất ông Trần Hải Đ (thửa đất số 1239).
- + Phía Nam giáp thửa đất số 152.
- + Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thị Định.

Khi chuyển nhượng, các bên có viết Giấy sang nhượng đất và nhà ở. Giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng; bà A đã thanh toán đủ tiền cho bà T và nhận quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Thửa đất có nguồn gốc là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Đ, bà T, do nhận chuyển nhượng, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ly hôn, bà T và ông Đ tự thỏa thuận chia đôi, việc phân chia được lập Biên bản thỏa thuận sau ly hôn ngày 25/9/2010 và được Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột xác nhận. Ông Đ được chia diện tích 6mx50m (trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4), bà T được chia diện tích 6mx50m đất trống, sau đó làm một căn nhà nhỏ để ở.

Đến năm 2012, do không có nhu cầu sử dụng nên bà T đã chuyển nhượng cho bà A. Việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Đ và ông Đ ký vào phần người làm chứng. Đồng thời, ông Đ còn cam kết trong Giấy sang nhượng ngày 06/9/2012 là *“Ông Trần Hải Đ sẽ giúp, hỗ trợ bà A hoàn tất thủ tục nhà đất, mọi chi phí, lệ phí bà A phải chịu hoàn toàn”*.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T sử dụng và sinh sống ổn định; tháng 12/2012 thì xây lại nhà và một dãy trọ phía sau để cho thuê. Đến năm 2019, bà T và ông Đ thỏa thuận, ông Đ có nghĩa vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa để sang tên đối với phần diện tích đất cho bà A; bà A có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí.

Thực hiện theo thỏa thuận, bà A đã nộp thay cho ông Đ toàn bộ tiền sử dụng đất, thuế, phí, tiền chậm nộp...với tổng số tiền là 508.194.700 đồng. Ngày 13/10/2020, toàn bộ diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 099801, thửa đất số 169, tờ bản đồ số 8, diện tích 557,2m² (trong đó đất ở 120m², đất trồng cây lâu năm 437,2m²), đứng tên hộ ông Trần Hải Đ, bà Vũ Thị T. Đến ngày 19/01/2020 thì tách thành 02 thửa. Thửa đất của ông Đ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 353414, thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 8, diện tích 283,6m²; thửa đất của bà A có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 353414, thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 8, diện tích 273,6m². Ông Đ đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên hộ ông Đ, bà T. Nên bà A đã nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà T thực hiện thủ tục sang tên Giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất cho bà A theo thỏa thuận, nhưng ông Đ, bà T không thực hiện.

Đồng bị đơn bà T thừa nhận toàn bộ ý kiến của nguyên đơn; không có ý kiến và yêu cầu gì; chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị D cũng thừa nhận toàn bộ ý kiến của nguyên đơn; không có ý kiến và yêu cầu gì; chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Riêng ông Đ, ông V và bà V không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông Đ, bà V và ông V không có yêu cầu gì.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà T lập ngày 06/9/2012 không tuân thủ về hình thức (không được công chứng, chứng thực theo quy định) do diện tích đất vào thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nội dung hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất trên thực tế và đã sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay. Diện tích đất chuyển nhượng hiện nay thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 353414, nên thuộc đối tượng được chuyển nhượng.

Bên chuyển nhượng là T cũng đều thừa nhận toàn bộ ý kiến của nguyên đơn và không có yêu cầu gì. Bà D (con gái ông Đ, bà T) cũng thừa nhận toàn bộ ý kiến của nguyên đơn và không có yêu cầu gì.

Riêng đối với ông Đ, ông V và bà V mặc dù không có yêu cầu gì, nhưng không đồng ý, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Điều này là không có căn cứ và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Bởi lẽ, thửa đất bà T chuyển nhượng cho bà A đã được chia cho bà T, ông Đ; ông V và bà V không còn quyền lợi gì. Khi bà T chuyển nhượng thửa đất cho bà A thì ông Đ, ông V và bà V đều biết. Ông Đ là người ký làm chứng, đồng thời cam kết *“hỗ trợ bà A hoàn tất thủ tục nhà đất...”*. Bà A nhận nhà đất, sử dụng ổn định; xây lại nhà và dãy nhà trọ từ năm 2012 đến nay thì ông Đ, ông V và bà V cũng không có ý kiến gì. Mặt khác, năm 2019, ông Đ và bà A còn thỏa thuận ông Đ thực hiện thủ tục liên quan đến thửa đất để sang tên cho bà A; bà A chịu chi phí. Đến năm 2020, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ cũng đã giao bản gốc cho bà A.

Từ những xem xét, đánh giá và nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012, là phù hợp với các Điều 121, 122, 123, 124, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng dân sự ngày 03/9/2019 và trả lại số tiền 500.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án, bà A đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu số tiền 320.000.000 đồng, sau đó bà A đã rút toàn bộ yêu cầu

này. Xét việc rút yêu cầu của bà A là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về các chi phí tố tụng: Bà A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 2.500.000 đồng. Bà A được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và tạm ứng chi phí định giá tài sản 2.500.000 đồng đã nộp tại Tòa án (và đã chi phí xong).

[4] Về án phí: Bị đơn bà Vũ Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà A 12.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 244, điểm b, khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự 2005;
- Áp dụng Điều 95, Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Vũ Thị T, đối với thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 353415, thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 8, diện tích 273,6m² (trong đó, đất ở 60m²; đất trồng cây lâu năm 213,6m²); đứng tên hộ ông Trần Hải Đ, bà Vũ Thị T. Vị trí tứ cận:

- + Phía đông giáp thửa đất số 172, 972, 973 và 628.
- + Phía tây giáp nhà đất ông Trần Hải Đ (thửa đất số 1239).
- + Phía Nam giáp thửa đất số 152.
- + Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thị Định.

Bà Nguyễn Thị A có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật và chịu mọi khoản thuế, phí, chi phí liên quan (nếu có).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu hủy Hợp đồng dân sự ngày 03/9/2019 giữa bà A và ông Đ và yêu cầu ông Đ phải trả số tiền 500.000.000 đồng.

[2] Về các chi phí tố tụng: Bà A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét

thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 2.500.000 đồng. Bà A được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và tạm ứng chi phí định giá tài sản 2.500.000 đồng đã nộp tại Tòa án (và đã chi phí xong).

[3] Về án phí: Bị đơn bà Vũ Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà A 12.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà Võ Thị Thanh T đã nộp thay theo Biên lai thu số AA/2019/00008429 ngày 21/7/2020 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Đỗ Anh T đã nộp thay theo Biên lai thu số AA/2019/0013813 ngày 01/02/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo luật định.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phan Đình Hải