

**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: 32/2019/DS-ST

Ngày: 31 tháng 5 năm 2019

*v/v Yêu cầu tiếp tục hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận 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**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Tuyết Nhung

Bà Nguyễn Thị Hồng Lâm

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Vi, là Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Phạm Đức Lễ - chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 596/2017/TLST-DS ngày 5 tháng 12 năm 2017 về “*Yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2019/QĐXX - ST ngày 13/5/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Thanh T (có mặt)

Địa chỉ: 77 Ng Th Đ, thành phố B. M. T, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà Lê Thị V (vắng mặt)

Trú tại: 79 Ng Th Đ, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Kim D (có mặt)

Trú tại: Liên gia 53, tổ dân phố 6, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân TP Buôn Ma Thuột.

Người được ủy quyền: Ông Lưu Văn Kh - Phó chủ tịch (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 01 LNĐ, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng L (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 77/2 NTĐ, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

3/ Bà Trần Thị B (vắng mặt)

Người được ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng L1. (có mặt)

Địa chỉ: 77/4 N Th Đ, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phan Thanh Ttrình bày như sau:

Ngày 12/09/1998 bà Lê Thị V chuyển nhượng cho tôi một lô đất ở diện tích 200m² chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 40m tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 12/09/1998.

Thửa đất chuyển nhượng có tứ cận cụ thể:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| + Phía Đông giáp đường đi | cạnh dài 40m |
| + Phía Tây giáp đất bà Vân | cạnh dài 40m |
| + Phía Nam giáp đất bà Phin | cạnh dài 5m |
| + Phía Bắc giáp đường đi | cạnh dài 5m |

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/09/1998 Gia đình tôi đã nhận đất trả tiền và xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định liên tục từ đó đến nay gần hai mươi năm, thực hiện nghĩa vụ tài chính (*đóng thuế hàng năm có photo các Biên lai đóng thuế gửi kèm.....*); không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về đất đai. Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/09/1998 giữa tôi và bà Lê Thị V hoàn toàn hợp pháp, đủ cơ sở để Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tuy nhiên, nhiều lần gia đình tôi yêu cầu bà Lê Thị V làm thủ tục tách thửa và sang tên đối với thửa đất nói trên cho tôi nhưng không hiểu lý do vì sao bà Vân không chịu làm thủ tục sang tên cho gia đình tôi, xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Quá trình làm việc tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột trong vụ án trên vừa qua tôi mới được biết bà Lê Thị V đã được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột ngày 22/01/2010 mang tên hộ bà Lê Thị V (Trong đó có phần diện tích 200m² bà Lê Thị V đã chuyển nhượng cho tôi ngày 12/09/1998, cấp chồng lên phần diện tích đất của gia đình tôi đang sử dụng).

Vào năm 2015 bà Lê Thị V tách thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8 nói trên thành 04 thửa đất gồm thửa đất số 956, 957, 958 và thửa còn lại của thửa 106, tờ bản đồ số 8 nói trên; được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 760269, BT 760270, BT 760294 và số phát hành BT 760268 cấp cùng ngày 24/08/2015 mang tên Hộ Lê Thị V.

Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732; BT 760269, BT 760270, BT 760294 và số BT 760268 nói trên cho Hộ bà Lê Thị V chồng lẫn lên phần diện tích đất của gia đình tôi đang sử dụng mà bà Vân đã chuyển nhượng cho tôi từ năm 1998 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Để bảo vệ quyền lợi cho mình, tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho tôi các yêu cầu sau:

1/ Quá trình sử dụng tôi có chuyển nhượng và đổi đất một phần cho bà Linh và bà Bảy hiện nay theo đo đạc thực tế diện tích còn lại 32,7m dài, và chiều ngang là 5,7m (tôi có lẫn 0,7m đường hẻm 77 Nguyễn Thị Định, TP Buôn Ma Thuột) do đó tôi đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/09/1998 giữa tôi và bà Lê Thị V diện tích đất thực tế là 163,5 m² (5mx 32,7m) chưa trừ lộ giới đất tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk trong đó có phần đất ở (thổ cư) theo như hợp đồng chuyển nhượng.

2/ Hủy bỏ giá trị pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 22/01/2010;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760269 thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760270 thuộc thửa đất số 957, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760294 thuộc thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760268 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị V trình bày:

Ngày 12/09/1998 bà Lê Thị V có chuyển nhượng cho ông Phan Thanh T một lô đất ở diện tích 200m² chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 40m tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 12/09/1998.

Thửa đất chuyển nhượng có tứ cận cụ thể:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| + Phía Đông giáp đường đi | cạnh dài 40m |
| + Phía Tây giáp đất bà Vân | cạnh dài 40m |
| + Phía Nam giáp đất bà Phin | cạnh dài 5m |
| + Phía Bắc giáp đường đi | cạnh dài 5m |

Sau khi chuyển nhượng xong thì bà V giao đất cho ông T làm nhà ở cho đến nay.

Nay ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/09/1998 bà V không có ý kiến gì đồng ý theo nguyện vọng của ông T, không có tranh chấp vì đã mua bán xong, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Về yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 22/01/2010;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760269 thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760270 thuộc thửa đất số 957, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760294 thuộc thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760268 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015.

Hiện nay UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã cấp các giấy chứng nhận trên cho bà Vân đúng theo quy định của pháp luật, diện tích đất cấp không chồng lấn lên diện tích đất của ông T. Do đó, đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận trên của nguyên đơn thì tôi không đồng ý.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột trình bày như sau:*

Năm 2008, hộ bà Lê Thị V lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732 ngày 22/01/2010 cho hộ bà Lê Thị V đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, lô đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Theo sơ đồ vị trí lô đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1998 thì phần đất bà V chuyển nhượng cho ông Tuấn, hiện nay phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 22/01/2010;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760269 thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760270 thuộc thửa đất số 957, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760294 thuộc thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760268 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015.

UBND Tp. Buôn Ma Thuột đã cấp các giấy chứng nhận trên cho bà V đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận trên của nguyên đơn thì UBND Tp. Buôn Ma Thuột không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Ngày 3/5/2011 tôi có nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất diện tích 100m² (ngang 5m x 20m) với giá 190.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng các bên giao tiền giao đất nhận sử dụng và tôi xây nhà ở ổn định từ năm 2011 cho đến nay. Bản thân tôi được biết lô đất ông T chuyển nhượng cho tôi chỉ có diện tích 5m x 5m = 25m², ông T thỏa thuận chuyển đổi, chuyển nhượng với bà V diện tích 5m x 15m = 75m², tổng là 100m² chuyển nhượng cho tôi, khi ông T chuyển nhượng đất cho tôi và V có biết và bà V có giao cho tôi 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BT 760268 mang tên bà Lê Thị V thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8 diện tích 52m² (phần đất này bà Vân đã chuyển đổi cho ông T, ông T bán cho tôi).

Nay ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng đất mua của bà V đề nghị Tòa án xem xét công nhận phần thực tế ông Tuấn đang sử dụng, (phần đã chuyển nhượng cho tôi thì tôi không có yêu cầu gì trong vụ kiện này).

Bà Trần Thị Thị Hồng L1 trình bày:

Năm 2004 bà Trần Thị B có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị S diện tích đất là 100m² (ngang 5m x 20m), nguồn gốc đất bà S nhận chuyển nhượng của bà V. Để thực hiện việc làm thủ tục giấy tờ thì bà V làm thủ tục chuyển nhượng cho bà B, có xác nhận tại UBND phường Thành Nhất ngày 12/1/2004.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng đất mua của bà V đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật (phần đất cho nhận chuyển nhượng của bà V thì tôi không có yêu cầu gì trong vụ kiện này).

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị

quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Phan Thanh T

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T và bà Lê Thị V ký ngày 12/09/1998 đã được Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 12/09/1998.

Diện tích cụ thể như sau: 163,5 m² (5m x 32,7m) chưa trừ lộ giới.

Phía bắc giáp đường Nguyễn Thị Định dài 5m

Phía đông Giáp đường hẻm 77 Nguyễn Thị Định dài 32,7m

Phía tây đất bà Vân dài 32,7m

Phía nam giáp đất bà Linh dài 5m

Ông Phan Thanh T được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bác một phần đơn khởi kiện yêu cầu Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 22/01/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760269 thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760270 thuộc thửa đất số 957, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760294 thuộc thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760268 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015 đều mang tên bà Lê Thị V.

Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Tp Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 12/09/1998 bà Lê Thị V chuyển nhượng cho ông Phan Thanh T một lô đất ở diện tích 200m² chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 46m tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 12/09/1998.

Thửa đất chuyển nhượng có tứ cận cụ thể:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| + Phía Đông giáp đường đi | cạnh dài 40m |
| + Phía Tây giáp đất bà Vân | cạnh dài 40m |
| + Phía Nam giáp đất bà Phin | cạnh dài 5m |
| + Phía Bắc giáp đường đi | cạnh dài 5m |

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/09/1998 Gia đình ông T đã nhận đất trả tiền và xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định liên tục từ đó đến nay gần hai mươi năm, thực hiện nghĩa vụ tài chính, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về đất đai. Quá trình sử dụng đất ông T có đổi đất cho bà V, chuyển nhượng một phần cho bà L hiện nay diện tích còn lại chiều dài lại 32,7m dài, và chiều ngang là 5m, ông T nhiều lần yêu cầu bà V tách thửa đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên bà V không thực hiện do vậy các đương sự tranh chấp.

HĐXX thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà V diện tích đất 200m² có xác nhận của UBND phường Thành Nhất, TP Buôn Ma Thuột, nhưng các bên không đăng ký chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên quá trình điều tra các đương sự xác định đã giao đất giao tiền người nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất từ khi chuyển nhượng cho đến nay đã xây nhà kiên cố không có tranh chấp. Căn cứ vào điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối Cao và căn cứ vào điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T và Lê Thị V chuyển nhượng ký ngày 12/09/1998 (công nhận phần đất thực tế ông Tuấn đang sử dụng) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về yêu cầu ông Phan Thanh T xác định diện tích đất ở (thổ cư) theo quy định của luật đất đai HĐXX thấy rằng tại hợp đồng 12/09/1998 các bên chuyển nhượng đất cất nhà (đất ở), tại UBND phường Thành Nhất xác định các bên chuyển nhượng đất ở diện tích là 200m². Tuy nhiên năm 2010 bà Lê Thị V được UBND TP

Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8 trong đó có 231,2m² đất ở đô thị, diện tích đất còn lại là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định hạn mức tối thiểu cho đất ở đô thị là 40m², do đó cần chấp nhận yêu cầu của ông Tuấn xác định đất ở đô thị là 40m² trong hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Thanh T.

Năm 2010 bà Lê Thị V được UBND TP Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8 trong đó có 231,2m² đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732. Năm 2015 bà V tách các thửa đất bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760269 thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760270 thuộc thửa đất số 957, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760294 thuộc thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760268 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015.

Quá trình điều tra UBND TP Buôn Ma Thuột xác định diện tích đất cấp cho bà V đúng theo quy định của pháp luật về đất đai, diện tích đất bà V chuyển nhượng cho ông Tuấn là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại công văn số 1175/UBND-TNMT ngày 04/5/2019 của UBND TP Buôn Ma Thuột khẳng định không cấp đất chồng lấn, diện tích đất chuyển nhượng giữa bà V và ông T là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng UBND TP Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là cấp chồng lấn lên diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông là không có căn cứ. Do đó không chấp nhận đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Thanh T đối với diện tích đất đã cấp cho bà Lê Thị V.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, điều 57 Luật đất đai. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Phan Thanh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T và bà Lê Thị V ký ngày 12/09/1998 đã được Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 12/09/1998.

Diện tích 163,5 m² (5mx 32,7m, chưa trừ lộ giới) trong đó có 40m² đất ở đô thị, có tứ cận cụ thể như sau:

Phía bắc giáp đường Nguyễn Thị Định dài 5m

Phía đông giáp đường hẻm 77 Nguyễn Thị Định dài 32,7m

Phía tây đất bà Vân dài 32,7m

Phía nam giáp đất bà Linh dài 5m.

Ông Phan Thanh T được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bác một phần đơn khởi kiện của ông Phan Thanh T yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 366732 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 22/01/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760269 thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760270 thuộc thửa đất số 957, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760294 thuộc thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760268 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 8, thửa đất tọa lạc tại phường Thành Nhất,

thành phố Buôn Ma Thuột do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 24/08/2015 đều mang tên bà Lê Thị V.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bà Lê Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Hoàn trả cho ông Phan Thanh T số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Lê Thị V.

Ông Phan Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp biên lai thu số AA/2017/0007415 ngày 12/6/2018.

Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà Phan Thanh T đã nộp theo biên lai số AA/2016/ 0004749 ngày 4/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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 THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Viết Kiên