TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2019/DS-ST
Ngày: 15-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Võ Ánh Sửu
- Ông Vũ Xuân Thụ

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Toà án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2019 tại Phòng xử án - Toà án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 320/2018/TLST - DS, ngày 13 tháng 12 năm 2018, về việc kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2019/QĐXXST-DS và Quyết định hoãn phiên tòa số 60, ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng H (Đặng Xuân H), sinh năm1966; có mặt.
Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967; có mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm 1946; vắng mặt.
Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1947; vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Quốc Kh, sinh 1972 - vắng mặt.
- Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1972- vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1971- vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc nguyên đơn ông Đặng Hòa và bà Nguyễn Thị Lượng trình bày:

Ông H bà L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch phải phối hợp cùng vợ chồng ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã chuyển nhượng vào năm 1994.

Vào ngày 13/02/1994 vợ chồng ông Hòa (vợ là Nguyễn Thị L) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch 01 thửa đất tại thôn 3 (nay là thôn 8) xã R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Tứ cận thửa đất như sau: phía Đông giáp đường quốc lộ 14 cạnh dài khoảng 10m, phía Tây giáp đất ông D (nay là đất ông T), cạnh dài khoảng 10 m; phía Bắc giáp đất ông D (nay là đất ông D1) cạnh dài khoảng 50 m, phía Nam giáp đất ông H (bay là đất ông C) cạnh dài khoảng 50 m, diện tích chuyển nhượng khoảng 485,8m^2, giá chuyển nhượng là 4,5 chỉ vàng, vợ chồng ông H đã trả đủ số vàng cho vợ chồng ông D.

Khi chuyển nhượng, hai bên có viết giấy tay với nhau. Vợ chồng ông D đã giao đất cho vợ chồng ông H sử dụng, vợ chồng ông H đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất từ năm 1998 đến nay, không có tranh chấp gì.

Đất khi chuyển nhượng đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382, số vào sổ 18511/QSDĐ, ngày 12/7/1993 cho vợ chồng ông Dững.

Gia đình ông H, bà L đã nhiều lần yêu cầu ông D, bà Ch cho gia đình ông H mượn bìa đỏ để sang tên nhưng ông D, bà Ch không cho. Ông D bà Ch cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên hiện ông đang thế chấp để vay tiền. Nếu gia đình ông H và các hộ mua đất khác (gồm hộ ông L, ông C...) đồng ý cho ông D mượn số tiền 350.000.000 đồng để ông D trả tiền vay, ông D sẽ lấy bìa đỏ ra cho mượn để tách bìa. Gia đình ông H không có số tiền này để cho ông D mượn nên không mượn được bìa đỏ.

Nay vợ chồng ông H, bà L yêu cầu vợ chồng ông D hợp tác với vợ chồng ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Khi nhận chuyển nhượng đất là đất vườn ở. Mọi chi phí về việc làm thủ tục chuyển nhượng, thuế ...gia đình ông Hòa, bà L chịu hết.

Ông H, bà L còn trình bày việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình làm việc bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Vào ngày 13/02/1994 vợ chồng ông Nguyễn D (vợ là Nguyễn Thị Ch) có chuyển nhượng cho ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L diện tích đất như vợ chồng ông Hòa đã trình bày, giá của thửa đất là 4,5 chỉ vàng.

Vợ chồng ông D đã giao đất và nhận đủ số vàng là 4,5 chỉ theo như thỏa thuận, không có tranh chấp gì từ đó đến nay, gia đình ông H đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 1998.

Khi chuyển nhượng, thửa đất trên đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B955382, số vào sổ 18511/QSDĐ, ngày 12/7/1993 cho vợ ông D, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại thôn 3 (nay là thôn 8), xã R, huyện Ea H'leo,tỉnh Đăk Lăk.

Nay ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L yêu cầu vợ chồng ông D, bà Ch hợp tác với vợ chồng ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên ông D có ý kiến như sau: Hiện nay, thửa đất nêu trên do gia đình kinh tế khó khăn nên ông D đã thế chấp để vay tiền tại ngân hàng. Sau đó, gia đình phải đi vay của cá nhân bên ngoài và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Vợ chồng ông D, bà Ch chấp nhận hợp tác với ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích nêu trên với điều kiện ông H bà Lg phải cho vợ chồng ông D, bà Ch vay tiền số tiền 350.000.000 đồng để trả nợ thì vợ chồng ông D, bà Ch mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho ông H mượn để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi làm giấy chứng nhận cho các bên xong, ông D, bà Ch vay tiền lại sẽ trả lại số tiền trên. Còn việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi viết giấy sang nhượng đất gia đình ông D, bà Ch không có cam kết nội dung này nên không chịu trách nhiệm thực hiện.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc T trình bày:

Vào ngày 13/02/1994 cha mẹ anh Tuấn (ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch) có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L diện tích đất như sau: phía Đông giáp đường quốc lộ 14 cạnh dài 10m, phía Tây và phía Bắc giáp đất ông D cạnh dài khoảng, phía Nam giáp đất ông H cạnh dài khoảng 10 m; giá chuyển nhượng là 4,5 chỉ vàng, diện tích chuyển nhượng khoảng 485,8m^2;

Khi chuyển nhượng đều viết giấy tay với nhau. Cha mẹ anh T đã giao đất và nhận đủ số vàng theo thỏa thuận, không có tranh chấp gì từ đó đến nay, vợ chồng ông H đã xây dựng nhà trên đất.

Đất khi chuyển nhượng đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382, ngày 12/7/1993.

Nay ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L yêu cầu cha mẹ anh Tuấn hợp tác với vợ chồng ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên anh Tuấn có ý kiến như sau: Hiện nay thửa đất nêu trên do gia đình cha mẹ anh T kinh tế khó khăn nên đã thế chấp để vay tiền tại ngân hàng. Sau đó,

gia đình cha mẹ anh T phải đi vay của cá nhân bên ngoài và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Anh T có ý kiến là để cha mẹ anh có điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông H, thì ông H bà L và các hộ khác có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên phải cho cha mẹ anh T vay số tiền để trả nợ, cha mẹ anh T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Khi làm giấy chứng nhận cho các bên xong thì cha mẹ anh T vay tiền lại và trả lại các hộ số tiền trên.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mai L trình bày:

Bố mẹ chị Loan (ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch) có 01 thửa đất tại thôn 8, xã R, huyện E đã được được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D, thửa số 26, tờ bản đồ số 01, số B 955382 ngày 12/7/1993, diện tích là 8.950m^2.

Đất này có nguồn gốc là của bố mẹ chị Loan, năm 1994 bố mẹ chị L có chuyển nhượng 01 phần diệc tích của thửa đất trên cho ông H, bà L, cụ thể diện tích như thế nào thì chị L không rõ, do khi đó chị đã lập gia đình rồi. Hiện nay, ông H, bà L yêu cầu ông D, bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên chị L không có ý kiến gì vì chị không có quyền gì đối với tài sản này. Chị L đề nghị Tòa án không đưa chị L vào tham gia tố tụng, đề nghị xét xử vắng mặt chị L.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc Kh trình bày:

Bố mẹ anh Kh (ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch) có 01 thửa đất tại thôn 8, xã R, huyện E đã được được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D, thửa số 26, tờ bản đồ số 01, số B 955382 ngày 12/7/1993, diện tích là 8.950m^2.

Đất này có nguồn gốc là của bố mẹ anh Kh, năm 1994 bố mẹ anh Kh có chuyển nhượng 01 phần diệc tích của thửa đất trên cho ông H, bà L, anh Kh chỉ ký vào với tư cách là người làm chứng. Hiện nay, ông H, bà L yêu cầu ông D, bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên anh Kh không có ý kiến gì vì anh không có quyền gì đối với tài sản này. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc này với bố mẹ anh Kh là ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/1994 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn bà Nguyễn Thị Ch; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mai L, anh Nguyễn Quốc T, Nguyễn Quốc Kh đến để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn không có mặt. Vì vậy, theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ đối với chị L, anh T, anh Kh được.

[2] Về nội dung: Vào ngày 13/02/1994 vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng sang nhượng đất vườn ở với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch, nội dung ông D, bà Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L diện tích đất như sau: phía Đông giáp đường quốc lộ 14 cạnh dài khoảng 10m, phía Tây giáp đất ông D (nay là ông T), cạnh dài khoảng 10 m; phía Bắc giáp đất ông D (nay là ông D) cạnh dài khoảng 50 m; phía Nam giáp đất ông H (nay là ông C) cạnh dài khoảng 50 m; diện tích chuyển nhượng khoảng 485,8m^2, giá chuyển nhượng là 4,5 chỉ vàng, vợ chồng ông H đã trả đủ số vàng cho vợ chồng ông D.

Thửa đất mà vợ chồng ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D, là một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01, số B 955382 ngày 12/7/1993, địa chỉ thửa đất tại thôn 3 (nay là thôn 8), xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H, bà L cho rằng ông H, bà L đã thanh toán đủ số vàng và vợ chồng ông D đã bàn giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông bà sử dụng nhưng không phối hợp với vợ chồng ông bà đi làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai nên vợ chồng ông H, bà L khởi kiện ra Tòa án yêu cầu buộc vợ chồng ông D, bà Ch phải có nghĩa vụ phối hợp với vợ chồng ông bà đi làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất đã sang nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ về hiện trạng lô đất thì thấy:

Hiện nay, lô đất mà hai bên chuyển nhượng cho nhau là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 94, khu vực thôn 8, xã R, huyện Ea H'leo, tỉnh Đăk Lăk, diện tích thửa đất: 461,8 m^2, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất ông D, cạnh dài: 46,16 m;
- Phía Nam giáp đất ông Ch, cạnh dài 45,1 m;
- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 14, cạnh dài 10,15 m;
- Phía Tây giáp đất ông T, cạnh dài 10,02 m.

Trong đó phần diện tích hạn chế sử dụng (hành lang đường bộ cách 25 m tính từ tim đường vào) là 91,3 m^2, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất ông D, cạnh dài: 9,30 m;
- Phía Nam giáp đất ông C, cạnh dài 9,22 m;
- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 14, cạnh dài 10,15 m;
- Phía Tây giáp đất ông H, cạnh dài 10,20 m.

Quá trình xem xét thẩm định, các bên không có ý kiến gì về vị trí và ranh giới thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, được quy định tại Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng dân sự 1991, Điều 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995, ông H, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995, nhưng vợ chồng ông D, bà Ch không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H để đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, ông D, bà Ch đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định tại Điều khoản 3 Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[4] Về tính hợp pháp của "giấy chuyển nhượng đất vườn ở": Khi chuyển nhượng đất các bên chỉ viết giấy tay với nhau, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 31 của Luật Đất đai 1993 là:*"1- Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Uỷ ban nhân dân xã; ở đô thị làm tại Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.*

2- Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Uỷ ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương". Giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 131, 705, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 là vi phạm hình thức của hợp đồng.

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định như sau: *"Nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên*

nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên nhận chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng".

Mặt khác, vợ chồng ông D cũng đồng ý giao kết hợp đồng này; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con ông D bà Ch cũng không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Vì vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông D ngày 13/02/1994.

[5] Về nghĩa vụ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất: Theo giấy sang nhượng đất vườn ở nói trên không thể hiện ai là người có nghĩa phải đi đăng ký quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 709 của Bộ luật Dân sự 1995 thì nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau: *"...chuyển giao đất cho bên nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như thỏa thuận trong hợp đồng và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất;".*

Khoản 2 Điều 712 của Bộ luật Dân sự 1995, thì bên nhận quyền sử dụng đất có nghĩa vụ sau đây: *"Đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại điều 707 của Bộ luật này";*

Như vậy, nghĩa vụ đi đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc về vợ chồng ông H. Tuy nhiên, ông D, bà Ch phải có nghĩa vụ phối hợp với vợ chồng ông H đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng.

[6] Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng: Vợ chồng ông D chấp nhận hợp tác với ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích nêu trên với điều kiện ông H bà L và các hộ khác có liên quan (ông Nguyễn Văn D, ông Đặng H, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Đình P, những hộ này vợ chồng ông cũng chuyển nhượng đất cho họ) phải cho vợ chồng ông vay số tiền để trả nợ thì vợ chồng ông mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để đưa cho ông H và các hộ khác mượn để làm thủ tục chuyển nhượng, khi làm giấy chứng nhận cho các bên xong ông vay tiền lại sẽ trả lại số tiền trên nhưng ông H bà L không chấp nhận. Xét thấy, lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L được chấp nhận nên cần buộc ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.500.000 đồng. Ông H, bà L đã nộp tạm ứng số tiền này. Tuy nhiên, ông H, bà L chấp nhận chịu toàn bộ số tiền này nên cần chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của ông H bà L được chấp nhận nên cần buộc bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L chấp nhận chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm nên cần chấp nhận, cần khấu trừ số tiền án phí dân sự vào số tiền tạm ứng án phí dân sự mà ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 14, 15 pháp lệnh hợp đồng dân sự 1991; Điều 131, Điều 705, Điều 707, Điều 709 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 70; khoản 1 Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 của Uỷ 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/02/1994 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch, đối với diện tích 461,8 m^2 (là một phần của thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, khu vực thôn 3 (nay là thôn 8), xã R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, đã được ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B955382, số vào sổ 18511, ngày 12/7/1993 đứng tên ông Nguyễn D (nay là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 94, khu vực thôn 8, xã R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk), diện tích thửa đất 461,8 m^2, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất ông D, cạnh dài: 46,16 m;
- Phía Nam giáp đất ông C, cạnh dài 45,1 m;
- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 14, cạnh dài 10,15 m;
- Phía Tây giáp đất ông T, cạnh dài 10,02 m.

Trong đó phần diện tích hạn chế sử dụng là 91,3 m^2, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất ông D, cạnh dài: 9,30 m;
- Phía Nam giáp đất ông C, cạnh dài 9,22 m;
- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 14, cạnh dài 10,15 m;
- Phía Tây giáp đất ông H, cạnh dài 10,20 m.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ cùng vợ chồng ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất đã chuyển nhượng nên trên. Nếu ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch không thực hiện nghĩa vụ thì ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L có quyền chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Ea H'leo điều chỉnh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B955382, số vào sổ 18511, ngày 12/7/1993 đứng tên ông Nguyễn D cho phù hợp.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chấp nhận việc ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Khấu trừ số tiền tạm ứng mà ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L đã nộp.

3. Về án phí dân sự: Chấp nhận việc ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông Đặng H và bà Nguyễn Thị L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, theo biên lai số AA/2017/0008933, ngày 10/12/2018.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng H, bà Nguyễn Thị L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ch; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện KSND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cổng TTĐT Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên đóng dấu)

Nguyễn Thị Bích Thủy