

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 51/2019/DS-ST
Ngày: 14-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Phạm Đăng Khoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ksor Y Nai.

Ông Vũ Xuân Thụ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hòa – Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Hồ Quang Phúc – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019 tại Phòng xử án - Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/2018/TLST - DS, ngày 13 tháng 12 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2019/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 58/2019/QĐST-DS, ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Tấn L, sinh năm 1959; có mặt.

Bà Hồ Thị Thu H, sinh năm 1960; có mặt.

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

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn D, sinh năm 1946; vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1947; vắng mặt.

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

3. *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Nguyễn Quốc K, sinh 1972; vắng mặt.

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

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

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

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc nguyên đơn ông Đỗ Tấn L và bà Hồ Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 14/9/1996 vợ chồng ông L bà H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C diện tích đất như sau: Phía đông giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 5m; phía tây giáp đất còn lại của vợ chồng ông D, cạnh dài 5m; chiều dài phía bắc giáp đất ông Lê H, cạnh dài 30m; phía nam giáp đất còn lại của vợ chồng ông D, cạnh dài 30m; giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng, vợ chồng ông L đã trả tiền cho vợ chồng ông D.

Đến ngày 24/01/1997 vợ chồng ông L tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D diện tích đất còn lại của vợ chồng ông D, phần đất này giáp với đất của ông Lê Văn H, có diện tích như sau: Phía tây giáp đất còn lại của vợ chồng ông D, cạnh dài 5m, tính từ cạnh thửa đất phía nam mà vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông năm 1996 đến giáp đất ông Lê Văn H; phía đông là góc giáp đất ông Lê Văn H, chiều dài tính từ góc đến cuối đất, cạnh dài không xác định, giá chuyển nhượng bằng công lao động mà vợ chồng ông đã làm cho vợ chồng ông D.

Cả hai lần chuyển nhượng đều viết giấy tay với nhau. Vợ chồng ông D đã giao đất cho vợ chồng ông sử dụng, không có tranh chấp gì từ đó đến nay, vợ chồng ông L đã xây dựng nhà từ khi nhận chuyển nhượng, năm 2006 thì xây nhà kiên cố để sử dụng. Diện tích đất khi chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382, ngày 12/7/1993 cho ông Nguyễn D.

Nay vợ chồng ông L bà Hòa yêu cầu vợ chồng ông D bà C hợp tác với vợ chồng ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên. Mọi chi phí về việc làm thủ tục chuyển nhượng gia đình ông L chấp nhận chịu.

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

Vào ngày 14/9/1996 vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C có chuyển nhượng cho ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H diện tích đất như sau: Phía đông giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 5m; phía tây giáp đất còn lại của vợ chồng ông, cạnh dài 5m; phía bắc giáp đất ông Lê H (vợ chồng ông D chuyển nhượng cho ông H trước khi chuyển nhượng cho ông L), cạnh dài 30m; phía nam giáp đất còn lại của vợ chồng ông D, cạnh dài 30m; giá chuyển nhượng bằng công lao động mà vợ chồng ông L đã làm cho vợ chồng ông D.

Đến ngày 24/01/1997 vợ chồng ông D chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông L diện tích đất còn lại của vợ chồng ông phần giáp với đất của ông Lê Văn H, có diện tích như sau: Phía tây giáp đất còn lại của vợ chồng ông bà (ngang với đất chuyển nhượng năm 1996), cạnh dài 5m, tính từ cạnh thửa đất phía nam mà vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L năm 1996 đến giáp đất ông Lê Văn H; phía đông là góc nhọn giáp đất ông Lê Văn H, chiều dài tính từ góc nhọn đến cuối đất, cạnh dài không xác định, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng, vợ chồng ông L đã trả cho vợ chồng ông D.

Cả hai lần chuyển nhượng đều viết giấy tay với nhau. Vợ chồng ông D đã giao đất và nhận tiền và ngày công lao động, không có tranh chấp gì từ đó đến nay, ông L đã xây dựng nhà trên đất.

Đất khi chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382, ngày 12/7/1993 cho ông Nguyễn D.

Nay ông Đỗ Tấn L và bà Hồ Thị Thu H yêu cầu vợ chồng ông D bà C hợp tác để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên vợ chồng ông D bà C có ý kiến như sau: Hiện nay, thửa đất nêu trên do gia đình kinh tế khó khăn nên đã thế chấp để vay số tiền 260.000.000 đồng tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Ea Ral; đến ngày 15/12/2018 do hết hạn vay mà ngân hàng không cho vay tiếp được do bị khiếu kiện tại Ủy ban nhân dân xã Ea Ral, huyện Ea H'Leo nên 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 chấp nhận hợp tác với ông Đỗ Tấn L và bà Hồ Thị Thu H để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích nêu trên với điều kiện ông L bà H 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 D cũng chuyển nhượng đất cho họ) phải cho vay số tiền 350.000.000 đồng để trả nợ thì vợ chồng ông D bà C mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để đưa cho ông L và các hộ khác mượn để làm thủ tục chuyển nhượng, khi làm giấy chứng nhận cho các bên xong ông bà sẽ vay tiền lại trả số tiền trên. Mọi chi phí về việc chuyển nhượng, thuế gia đình ông D không chịu vì khi giao dịch chỉ thỏa thuận là chuyển nhượng đất nông nghiệp.

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 K, anh Nguyễn Quốc T trình bày:

Vào ngày 14/9/1996 cha mẹ anh K, Tuấn (ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị C) có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Tấn L và bà Hồ Thị Thu H diện tích đất như sau: Phía đông giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 5m; phía tây giáp đất còn lại của ông D bà C, cạnh dài 5m; phía bắc giáp đất ông Lê H, cạnh dài 30m; phía nam giáp đất còn lại của ông D, cạnh dài 30m; giá chuyển nhượng bằng công lao động mà vợ chồng ông L đã làm cho cha mẹ các anh.

Đến ngày 24/01/1997 cha mẹ các anh chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông L diện tích đất còn lại phần giáp với đất của ông Lê Văn H, có diện tích như sau: Phía tây giáp đất còn lại của ông D bà Chinh, cạnh dài 5m, tính từ cạnh thửa đất phía nam mà cha mẹ các anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Linh năm 1996 đến giáp đất ông Lê Văn H; phía đông là góc nhọn giáp đất ông Lê Văn H, chiều dài tính từ góc nhọn đến cuối đất, cạnh dài không xác định, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng, đã trả cho cha mẹ các anh. Cha mẹ các anh đã giao đất và nhận tiền và công lao động, không có tranh chấp gì từ đó đến nay, vợ chồng ông L đã xây dựng nhà trên đất.

Đất khi chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382, ngày 12/7/1993, toàn bộ thửa đất này là của cha mẹ các anh, các anh không có quyền gì cả.

Nay ông Đỗ Tấn L và bà Hồ Thị Thu H yêu cầu ông D bà C hợp tác với vợ chồng ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên các anh có ý kiến như sau: Hiện nay, thửa đất nêu trên do gia đình cha mẹ các anh kinh tế khó khăn nên đã thế chấp để vay số tiền 260.000.000 đồng tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Ea Ral, đến ngày 15/12/2018 do hết hạn vay mà ngân hàng không cho vay tiếp được do bị khiếu kiện tại Ủy ban nhân dân xã Ea Ral, huyện Ea H'Leo nên gia đình cha mẹ các anh phải đi vay của cá nhân bên ngoài và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, để cha mẹ

các anh có điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông L, thì ông L bà H và các hộ khác có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên phải cho cha mẹ các anh vay số tiền để trả nợ, sau đó cha mẹ các anh lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng, khi làm xong cho các bên thì cha mẹ các anh sẽ trả lại 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 L (ông Nguyễn D bà Nguyễn Thị C) có 01 thửa đất tại thôn 8, xã E, huyện E đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo 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 8.950m².

Đất này có nguồn gốc là của bố mẹ chị L, năm 1996 và 1997 bố mẹ chị L có chuyển nhượng 01 phần diện tích của thửa đất trên cho ông L, bà H, cụ thể diện tích như thế nào thì chị L không rõ, do khi đó chị đã lập gia đình rồi. Hiện nay, ông L bà H yêu cầu ông D bà C 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. Đề nghị, Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng, đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo 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 14/9/1996 và 24/01/1997 giữa vợ chồng ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C, diện tích 253,88m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa số 32, tờ bản đồ số 94), đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382 ngày 12/7/1993 cho ông Nguyễn D, thửa đất tại thôn 3 (nay là thôn 8), xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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 Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H với bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C 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 C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mai L 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 bà C và chị L được.

Sau khi Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử đã tiến hành triệu tập họp lệ bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tham gia phiên tòa lần thứ hai

nhưng những người này vẫn không đến tham gia. Mặt khác, chị L cũng đề nghị giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Vào ngày 14/9/1996 vợ chồng ông Đỗ Tấn L bà Hồ Thị Thu H có ký hợp đồng sang nhượng đất thổ cư với vợ chồng ông Nguyễn D bà Nguyễn Thị C, đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 5m, phía tây giáp đất còn lại của vợ chồng ông D, cạnh dài 5m; chiều dài phía bắc giáp đất ông Lê Thanh H, cạnh dài 30m; phía nam giáp đất còn lại của vợ chồng ông D, cạnh dài 30m; giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng, vợ chồng ông đã trả tiền cho vợ chồng ông D.

Đến ngày 24/01/1997 hai bên tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D diện tích đất còn lại của vợ chồng ông D, phần đất giáp với đất của ông Lê Văn H, có tứ cận như sau: Phía tây giáp đất còn lại của vợ chồng ông D, cạnh dài 5m, tính từ cạnh thửa đất phía nam mà vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L năm 1996 đến giáp đất ông Lê Văn H; phía đông là góc nhọn giáp đất ông Lê Văn H, chiều dài tính từ góc nhọn đến cuối đất, cạnh dài không xác định, giá chuyển nhượng bằng công lao động mà vợ chồng ông L đã làm cho vợ chồng ông D.

Cả hai thửa đất mà vợ chồng ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông L có diện tích thực tế sử dụng hiện nay là 253,88m² (trong đó diện tích hạn chế sử dụng là 12,58m²), có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 5,12m; phía tây giáp đất ông Nguyễn D, cạnh dài 9,47m; phía nam giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 31,77m; phía bắc giáp đất ông Lê Thanh H, cạnh dài 29,91m, thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa số 32, tờ bản đồ số 94), diện tích 8.950m², đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382 ngày 12/7/1993 cho ông Nguyễn D, địa chỉ tại thôn 3 (nay thuộc thôn 8), xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông D đã bàn giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông L sử dụng nhưng vợ chồng ông L cho rằng vợ chồng ông D không phối hợp với vợ chồng ông bà đi làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai nên khởi kiện ra Tòa án yêu cầu buộc vợ chồng ông D bà C phải có nghĩa vụ phối hợp với vợ chồng ông bà đi làm thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất đã sang nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy: Việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H với ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C 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 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995, ông L bà H 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 C không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L để đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, ông D bà C 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 hình thức của “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư”: 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 năm 1993:

Tại Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 quy định như sau:

“1- Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân xã; ở đô thị làm tại Ủy 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 Ủy ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương”.

Theo quy định về giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 131, Điều 705 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì giao dịch nêu trên vi phạm hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, 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”.*

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông D đã bàn giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông L sử dụng và xây dựng nhà ở kiên cố từ đó đến nay. Mặt khác, vợ chồng ông D cũng đồng ý giao kết hợp đồng này; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh K, anh T và chị L cho rằng thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng của cha mẹ mình nên không có ý kiến gì. Vì vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L bà Hòa với vợ chồng ông D bà C vào các ngày 14/9/1996 và 24/01/1997.

[5] Về nghĩa vụ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất: Theo giấy sang nhượng đất nói trên không thể hiện ai là người có nghĩa phải đi đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3 Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 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 thuộc về vợ chồng ông L bà H. Tuy nhiên, ông D bà Chinh phải có nghĩa vụ giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất và phối hợp với vợ chồng ông L đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng.

Do có sự thay đổi về diện tích thực tế diện tích thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa số 32, tờ bản đồ số 94), nên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382 ngày 12/7/1993 đã cấp cho ông Nguyễn D theo thực tế sử dụng đất.

[6] Đối với ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh K, anh T cho rằng: Vợ chồng ông D chấp nhận hợp tác với ông Đỗ Tấn L bà Hồ Thị Thu H để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích nêu trên với điều kiện ông L bà H 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 350.000.000 đồng để trả nợ thì vợ chồng ông mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để đưa cho ông L và các hộ khác để làm thủ tục chuyển nhượng được, khi làm giấy chứng nhận cho các bên xong ông bà sẽ trả lại số tiền trên nhưng ông L bà H không chấp nhận. Xét thấy, lời trình bày của vợ chồng ông D, anh K, anh T 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 Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H được chấp nhận nên cần buộc ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông L bà H chấp nhận chịu toàn bộ số tiền này nên cần chấp nhận, cần khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng và định giá tài sản 2.000.000 đồng mà ông L, bà H đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 131; Điều 705; Điều 707, Điều 709 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 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 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/1996 và 24/01/1997 giữa vợ chồng ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C, đối với diện tích đất chuyển nhượng là 253,88m² (trong đó diện tích hạn chế sử dụng là 12,58m²), có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 5,12m; phía tây giáp đất ông Nguyễn D, cạnh dài 9,47m; phía nam giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 31,77m; phía bắc giáp đất ông Lê Thanh H, cạnh dài 29,91m thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa số 32, tờ bản đồ số 94), diện tích 8.950m², được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382 ngày 12/7/1993 cho ông Nguyễn D, địa chỉ thửa đất tại thôn 3 (nay thuộc thôn 8), xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C cùng với ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H. Nếu ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C gây khó khăn thì ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu

H 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955382 ngày 12/7/1993 đã cấp cho ông Nguyễn D theo thực tế sử dụng đất.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chấp nhận việc ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng và tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng mà ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H đã nộp.

3. Về án phí dân sự: Chấp nhận việc ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Tấn L bà Hồ Thị Thu H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2017/0008935, ngày 10/12/2018.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Tấn L, bà Hồ Thị Thu H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị C; 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 Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Công TTĐT Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Phạm Đăng Khoa