

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

Bản án số: **40/2024/DS-ST**

Ngày: 01/4/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng và tranh chấp quyền sử dụng
đất*”.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Tuyết Nhung và ông Nguyễn Công Chính.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột: Bà Nguyễn Thị Diệu Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại Hội trường B, trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Ông Mai Đình R, sinh năm 1958; Địa chỉ: N, tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Đình R:* Ông Kim Văn S, sinh năm 1962. Địa chỉ: Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1970 và bà Phạm Tiểu M, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Số A Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Tiểu M:* Ông Nguyễn Hữu T. Địa chỉ: Số A Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn là: Luật sư Dương Lê S1 – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hoàng Minh Đ sinh năm 1958 và bà Trần Thị H, sinh năm 1958. Cùng địa chỉ: N, tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Hoàng Thị Thanh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thành phố B. Địa chỉ: Số A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh V – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (Có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Trần Quang H1 sinh năm 1979, bà Phạm Thị Bích Thủy s năm 1982. Địa chỉ: Số B P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ liên hệ: Số B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. Ông Phạm Quang L, sinh năm 1950. Địa chỉ: N, tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía gia đình ông T1:

4. Bà Nguyễn Phạm Hương T2, sinh năm 2000. Địa chỉ: N, tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà T2 là:* Ông Nguyễn Hữu T (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2021). Địa chỉ: Số A Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía gia đình ông R:

5. Bà Vũ Thị M1, sinh năm 1958; Ông Mai Đình T3, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện K, tỉnh Thái Bình.

6. Ông Mai Đình T4, sinh năm 1987; Bà Mai Thị H2, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: N, tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà H2, bà M1, ông T3:* Ông Kim Văn S, sinh năm 1962. Địa chỉ: Buôn H đơk, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía gia đình ông Đ:

7. Bà Hoàng Thị Thanh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 18 Đào Tấn, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

8. Bà Hoàng Thị Thúy A, sinh năm 1986. Địa chỉ: Trung cư K, đường B, TP ., tỉnh Khánh Hòa.

9. Bà Hoàng Thị Ngọc Á, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

10. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số A, đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ *Đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Ngọc Á, Hoàng Thị N, Hoàng Thị Thúy A:* Bà Hoàng Thị Thanh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- **Người làm chứng:** Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 1 đường Y, nhóm liên gia 10, tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Ngày 19/12/2019 gia đình ông T bà M1 (nguyên đơn) có nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang H1 bà Phạm Thị Bích T6 diện tích đất 276m² tương ứng ngang 6m dài 46m, tại liên gia A, tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá trị 120.000.000đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Tại thời điểm chuyển nhượng gia đình ông H1 có nói theo hợp đồng thì diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của nhà ông Đ (bị đơn) là 276m², nhưng phần cuối đất trước đó ông đã cho lại gia đình bị đơn quản lý sử dụng, đồng thời chỉ mốc giới sử dụng cho nguyên đơn và nguyên đơn làm nhà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Do nguồn gốc đất là của gia đình bị đơn nên ngày 20/12/2009 nguyên đơn có yêu cầu bị đơn ký hợp đồng trực tiếp với nguyên đơn, được bà H (vợ ông Đ đồng ý) và ký hợp đồng, lý do vì sao khi đó ông Đ không ký hợp đồng thì nguyên đơn không nhớ. Hợp đồng chuyển nhượng với bà H ghi diện tích đất tứ cận giống như hợp đồng giữa nguyên đơn với ông H1 (nội dung này để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng là đúng).

Quá trình sử dụng đất nguyên đơn rất nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện các thủ tục cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn nhưng bị đơn đều nói khi nào Nhà nước có thông báo làm bị đơn sẽ thông báo lại và cùng làm. Đến đầu năm 2020 nguyên đơn phát hiện hộ bị đơn đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B cấp GCNQSDĐ số BT 922770, thửa đất số 3, tờ bản đồ 121, diện tích 1271m², có 150m² đất ở; theo đó hộ bị đơn đã kê khai để cấp GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng trước đó.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 297,5m² đang sử dụng và hủy GCNQSDĐ số BT922770, thửa số 3, tờ bản đồ 121 tại phường E. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện và quan điểm cuối cùng của nguyên đơn là: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/2009 giữa nguyên đơn và bị đơn; Công nhận diện tích đất 215.3m² nguyên đơn đang quản lý sử dụng hiện là một phần của thửa đất 772, tờ bản đồ 121, phường E có các cạnh dài và tứ cận như kết quả đo vẽ kỹ thuật để có căn cứ cho nguyên đơn thực hiện các thủ tục tách thửa đất theo pháp luật.

Về kết quả đo vẽ kỹ thuật, kết quả định giá nguyên đơn đồng ý không có ý kiến gì.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn T6 đã tạm ứng nộp 2.000.000đồng chi phí thẩm định và 3.049.000đồng chi phí đo vẽ kỹ thuật, nguyên đơn tự nguyện nộp các chi phí nêu trên.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do ông T6 đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất như trình bày của ông T6.

2. Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Đình R và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Ngày 22/5/2004, bị đơn ông Đ, bà H có chuyển nhượng cho gia đình ông Mai Đình R diện tích đất 300m² có chiều ngang 6m x chiều dài 50m, giá chuyển nhượng là 23.000.000đồng. Sau đó giữa các bên có lập, ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không đề ngày (việc giao nhận tiền chuyển nhượng đề ngày 22/5/2004, hợp đồng không đề ngày nhưng là sự tự nguyện; vì vậy đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng là cùng ngày 24/5/2004). Các bên đã giao nhận đủ số tiền và bàn giao đất nhận sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông R đã xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay không có tranh chấp với ai, ông R cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước khi có yêu cầu.

Đến năm 2020, ông R phát hiện hộ ông Đ, bà H đã kê khai cấp GCNQSDĐ số BT 922770, thửa đất số 3, tờ bản đồ 121, diện tích 1271m², có 150m² đất ở (kể cả phần đất trước đó đã chuyển nhượng cho ông R); sau đó tách diện tích đất của gia đình ông R1 và ông T6 đang sử dụng thành thửa đất số 772, tờ bản đồ 121, diện tích 516,5m² mang tên hộ ông Đ, bà H. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện và quan điểm cuối cùng hiện nay của nguyên đơn là:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/5/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn, công nhận diện tích đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng theo hiện trạng trừ lộ giới là 297,5m² (theo kết quả đo vẽ là 301.2m²) hiện là một phần của thửa đất 772, tờ bản đồ 121, phường E có tứ cận như kết quả đo vẽ kỹ thuật là tài sản hợp pháp của ông R, bà M1.

- Hủy giá trị pháp lý của GCNQSDĐ số CU 405702 đối với thửa đất 772, tờ bản đồ 121, diện tích 516,5m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/6/2020 cho hộ bà Trần Thị H và ông Hoàng Minh Đ tại phường E, thành phố B (Lý do yêu cầu hủy là để khôi phục lại tình trạng đất ban đầu để nguyên đơn thực hiện thủ tục cấp đất với mức thuế thấp hơn hiện tại).

Về kết quả đo vẽ kỹ thuật, kết quả định giá nguyên đơn đồng ý không có ý kiến gì.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông R tự nguyện nộp chi phí định giá tài sản 2.000.000đồng đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía hộ ông R do ông S nhận đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất như ý kiến của ông R đồng thời xác định yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất trên cho ông R, bà M1.

3. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Minh Đ và bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1994 gia đình bị đơn có nhận chuyển nhượng của ông L diện tích đất hơn 1.000m², với giá 1,4 cây vàng 99%. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bị

đơn ở trên đất ổn định cho đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ mà chỉ có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 06/7/2015, hộ bị đơn được cấp GCNQSDĐ trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L là 1271m², thửa số 3, tờ bản đồ 121 theo GCNQSDĐ BT 922770.

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T6, bà M1:* Năm 2006 gia đình bị đơn chuyển nhượng cho ông Trần Quang H1 bà Phạm Thị Bích T6 diện tích đất ngang 6m dài 46m diện tích 276m². Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, đồng thời các bên có thỏa thuận hợp đồng ghi như vậy nhưng gia đình cho lại bị đơn phần cuối đất nên diện tích thực tế còn lại khoảng 230,7m²; các bên giao nhận đất quản lý sử dụng từ đó đến ngày 19/12/2009 ông H1, bà T6 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Tiểu M (khi các bên giao đất có gọi bị đơn và nói trừ phần đuôi trước đó vợ chồng ông H1 cho lại gia đình bị đơn theo như trình bày ở trên). Ngày 20/12/2009 vợ chồng ông T, bà M yêu cầu bị đơn ký hợp đồng mua bán đất trực tiếp với nguyên đơn (mục đích thay thế cho hợp đồng ngày 19/12/2009 giữa nguyên đơn và vợ chồng ông H1 BL54) theo chứng cứ nguyên đơn trình bày là đúng, hộ bị đơn không phát sinh tranh chấp, không có ý kiến gì vì cho rằng đất đã bán cho vợ chồng ông H1; Vì vậy, việc một mình bà H ký hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của ông Đ cũng như các thành viên khác trong hộ nhưng các thành viên trong hộ đều đồng ý và không phát sinh tranh chấp, vì vậy đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ngày 20/12/2009 giữa vợ chồng ông T, bà M và bà H đối với diện tích đất thực tế sử dụng là 215.3m² là một phần của thửa 772, tờ bản đồ 121 phường E

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đình R:* Ngày 22/5/2004, bị đơn có chuyển nhượng cho ông Mai Đình R diện tích đất 300m² có chiều ngang 6m x chiều dài 50m, giá chuyển nhượng là 23.000.000đồng. Ngày 04/12/2004, vợ chồng bị đơn viết giấy sang nhượng tay cho ông R có xác nhận của tổ trưởng tổ liên gia và tổ trưởng tổ dân phố 6 ông Nguyễn Văn T5 là đúng, các bên đã giao nhận đủ số tiền và bàn giao đất nhận sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Khi được cấp GCNQSDĐ hộ gia đình bị đơn đã khai báo toàn bộ diện tích đất trong đó có diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình ông R bởi lẽ, theo hiểu biết của bị đơn thì cấp đất lần đầu cấp hết cho bị đơn để tiện cho việc đóng thuế sau đó sẽ tách ra cho các hộ và các hộ sẽ trả chi phí cho việc làm bìa (nội dung này các bên thỏa thuận bằng miệng). Sau khi được cấp bìa gia đình bị đơn có gặp nguyên đơn để trao đổi phụ tiền cho bị đơn làm bìa nhưng nguyên đơn không đồng ý nên đầu năm 2020 gia đình bị đơn đã tách diện tích đất thực tế sử dụng của gia đình nguyên đơn ông T và ông R thành 01 bìa riêng theo GCNQSDĐ CU 405702, thửa 772, tờ bản đồ số 121 ngày 29/6/2020 mang tên hộ bị đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông R bị đơn đồng ý đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất thực tế gia đình ông R sử dụng theo kết quả đo vẽ 301.2m², là một phần của thửa 772, tờ bản đồ số 121 nêu trên cho nguyên đơn.

- Diện tích đất và tài sản trên đất đều do các nguyên đơn tạo dựng và đang quản lý đúng tư cách bị đơn không tranh chấp. GCNQSDĐ bị đơn đang quản lý và giao cho nguyên đơn khi nguyên đơn yêu cầu.

- Đối với kết quả thẩm định, đo vẽ kỹ thuật, định giá tài sản bị đơn không có ý kiến gì.

- Về chi phí tố tụng: bị đơn không tranh chấp về mốc giới, luôn đồng ý sang tên cho nguyên đơn nhưng các nguyên đơn không đồng ý và khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận, vì vậy bị đơn không đồng ý nộp chi phí tố tụng.

Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án miễn nộp án phí DSST theo quy định.

*** Ý kiến của người liên quan ông H1:**

Năm 2006 gia đình tôi nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất ngang 6m dài 46m diện tích 276m², đến năm 2009 chúng tôi đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông T với giá 120.000.000đồng.

Khi nhận chuyển nhượng từ bị đơn chúng tôi đã nhận đất và xác định mốc giới nhận sử dụng. Năm 2009 chuyển nhượng cho nguyên đơn chúng tôi cũng đã chỉ mốc giới cho nguyên đơn. Theo hợp đồng nhận chuyển nhượng từ bị đơn năm 2006 thì diện tích đất là 276m² (ngang 6m, dài 46m), khi này đất chưa có đường mà chỉ có con hẻm nhỏ đi vào vườn nhà khác. Cuối năm 2006 gia đình bị đơn có gọi chúng tôi đến để đo đạc lại diện tích đất làm căn cứ mở đường và cấp bìa sau này, theo đó các bên thống nhất diện tích của chúng tôi sau khi cho lại gia đình bị đơn một phần (phần cuối đất nay là thửa 773) còn lại khoảng 230,7m² cụ thể ngang, dài bao nhiêu thì chúng tôi không còn nhớ nhưng có rập ranh với nhà ông R là bờ tường nhà;

Hiện nay đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng, gia đình ông H1 không phát sinh tranh chấp với các bên đồng thời xác định không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn dựa trên diện tích đất thực tế sử dụng.

*** Ông L trình bày:** Năm 1994 ông có chuyển nhượng đất tại tổ dân phố F, phường E cho bị đơn và bị đơn sử dụng được cấp GCNQSDĐ ở ổn định từ đó cho đến nay ông L không phát sinh tranh chấp. Việc giữa các nguyên đơn và bị đơn phát sinh tranh chấp ông không liên quan yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Văn T5 trình bày:**

Vào khoảng năm 2009 ông Đ, bà H có chuyển nhượng đất cho ông T, bà M là người cùng tổ dân phố. Tôi là tổ trưởng tổ dân phố F, phường E được hai gia đình đưa ký xác nhận về việc mua bán. Tôi đã yêu cầu hai bên mua bán làm đầy đủ thủ tục theo luật quy định. Đến thời điểm hiện tại thì ông T, bà M đang sử dụng đất ổn định cho đến nay. Vào đầu năm 2020 hai bên đã trao đổi với tôi về nội dung tranh chấp thì tôi đã hòa giải với hai bên gia đình, tuy nhiên hai bên gia đình không

thống nhất và gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp ra Ủy ban nhân dân phường nhưng hòa giải không thành.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Quá trình xác minh, 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 BLTTDS. Tại phiên tòa, HĐXX, Thư ký phiên tòa và đương sự có mặt đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Bộ luật Dân sự; Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đình R: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2004 giữa ông Mai Đình R với ông Hoàng Minh Đ, bà Trần Thị H.

Công nhận diện tích đất ông hộ Mai Đình R được quyền quản lý, sử dụng có diện tích 301,2m² thuộc thửa đất 772, tờ bản đồ số 121 tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ1 ngày 01/7/2021.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/2009 giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Tiểu M và bà Trần Thị H đối với diện tích đất 215.3m² là một phần của thửa 772, tờ bản đồ số 121 tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Công nhận diện tích đất ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 215.3m² thuộc thửa 772, tờ bản đồ số 121 tại phường E, có tứ cận vị trí thửa đất theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ1 ngày 01/7/2021.

Ông Hoàng Minh Đ và bà Trần Thị H, ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M, hộ ông Mai Đình R có trách nhiệm cùng liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về lĩnh vực đất đai để thực hiện theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án HĐXX nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; quá trình tố tụng các nguyên đơn đều khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và diện tích đất thực tế đang sử dụng, nên HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 BLTTDS.

[2] Về trình tự thủ tục: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX áp dụng quy định tại điều 227, 228 để tiếp tục xét xử là phù hợp.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông T yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BT922770, thửa số 03, tờ bản đồ 121 tại phường E Thửa 03 đã được tách thành thửa 771, 772, 773 tờ bản đồ 121. Nhưng sau đó nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng tại thửa 772, tờ bản đồ 121 tọa lạc phường E Vì vậy, HĐXX xét thấy chủ sử dụng thửa đất 771, 773 và Ngân hàng nhận thế chấp các thửa đất trên không liên quan đến vụ án nữa nên không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Đương sự có mặt đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn ông R yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng và diện tích thực tế theo hiện trạng trừ lộ giới còn lại theo kết quả đo vẽ kỹ thuật của gia đình ông là 301.2m² và hủy GCNQSDĐ số CU 405702 thửa đất 772, tờ bản đồ 121 tại phường E Ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/12/2009 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất thực tế theo hiện trạng trừ lộ giới còn lại theo kết quả đo vẽ kỹ thuật 215.3m² là của vợ chồng ông.

[4.1] Xét nguyên đơn ông T cho rằng, ngày 19/12/2009 vợ chồng ông bà có lập hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1 diện tích đất ngang 6m, dài 46m với giá 120.000.000đồng. Ngày 20/12/2009 ông T yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên trực tiếp với ông (mục đích để an tâm về nguồn gốc đất giữa gia đình ông H1 và bị đơn), vì vậy yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng và diện tích đất thực tế sử dụng 215.3m² được bị đơn đồng ý. Bị đơn xác định mặc dù tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, thiếu thành viên của hộ... là không đúng quy định pháp luật nhưng được hộ bị đơn thừa nhận và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Giữa bị đơn và vợ chồng ông H1 không phát sinh tranh chấp. Bị đơn đã giao đất trên thực địa cho ông H1 cũng như nguyên đơn sau khi nhận chuyển nhượng quản lý đúng mốc giới và sử dụng ổn định cho đến nay.

HĐXX xét thấy, quá trình tố tụng nguyên đơn xác định mốc giới sử dụng nhưng không thống nhất về diện tích, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích 215.3m² là phù hợp, đất có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp đất nhà ông R có chiều dài đang sử dụng theo sơ đồ tách thửa là 41.38m (5.75, 10.98, 7.37, 6.43, 10.85).

+ Phía Nam giáp đường bên tông có chiều dài đang sử dụng theo sơ đồ tách thửa là 41.23m (5.67, 10.77, 24.79),

+ Phía Tây giáp đường bê tông chiều rộng theo sơ đồ tách thửa là 4.46m.

+ Phía Đông giáp thửa 773 có chiều rộng theo sơ đồ tách thửa là 5.95m.

Từ những nhận định nêu trên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/12/2009 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất 215.3m²; Đối với tài sản trên đất nguyên đơn xác định bản thân tạo dựng, khi xây dựng tài sản chưa được cấp phép, bị đơn không phát sinh tranh chấp nên không đề cập giải quyết.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông R xác định: năm 2004 vợ chồng ông Đ bà H chuyển nhượng cho ông Mai Đình R diện tích 300m² (ngang 6m x dài 50m) với giá 23.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền và bàn giao đất sử dụng, ông R đã xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay; Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng như công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông R là tự nguyện và phù hợp nên cần chấp nhận và công nhận theo kết quả đo vẽ kỹ thuật và lồng ghép sơ đồ chia tách GCNQSDĐ diện tích đất ông R đang sử dụng là 301.2m², đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa 771 có cạnh dài 50.45m (6.22, 5.29, 3.79, 35.15)

+ Phía Nam giáp phần đất gia đình ông T đang sử dụng có cạnh dài theo sơ đồ tách thửa là 41.38m (5.75, 10.98, 7.37, 6.43, 10.85) và thửa 773 có cạnh 8.03m

+ Phía Đông có cạnh 6.04m (5.35, 0.69).

+ Phía Tây giáp đường có cạnh dài 6.17m.

[4.3] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình tố tụng bị đơn đều đồng ý chỉnh lý biến động toàn bộ thửa đất số 772, tờ bản đồ số 121 tại phường E đang đứng tên bị đơn cho các nguyên đơn, nhưng các nguyên đơn đều không đồng ý và yêu cầu Tòa án xét xử để công nhận diện tích đất sử dụng trước khi bị đơn được cấp GCNQSDĐ là không phù hợp với quy định pháp luật bởi lẽ, nguồn gốc đất do gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông L năm 1994 đến khi bị đơn chuyển nhượng lại một phần cho các nguyên đơn đất vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, đến ngày 06/7/2015 hộ gia đình bị đơn đã kê khai để được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L, sau đó tách phần đất đúng vị trí và tứ cận các nguyên đơn đang sử dụng thành thửa số 772 tờ bản đồ số 121 tại phường E đứng tên bị đơn là phù hợp đúng quy định pháp luật cũng như nội dung trình bày của UBND thành phố B. Sau khi tách thửa và tại phiên tòa bị đơn luôn có nguyện vọng chỉnh lý biến động toàn bộ thửa đất 772 cho các nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp nên cần ghi nhận chứ không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ thửa 772 nêu trên theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Các gia đình ông R, ông T, ông Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền trong quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật khi tách thửa là phù hợp.

[4.5] Xét việc vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng đất của bị đơn sau đó chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, giá trị chuyển nhượng đã thực hiện xong, tài sản do các nguyên đơn tạo dựng và trực tiếp quản lý, giữa các bên không phát sinh tranh chấp đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ các nguyên đơn là tự nguyện và không trái quy định nên cần ghi nhận.

Xét người liên quan ông L trình bày năm 1994 ông có chuyển nhượng diện tích đất của thửa 03 tờ bản đồ 121 tại phường E cho bị đơn, nay bị đơn quản lý sử dụng, chuyển nhượng cho người khác ông không phát sinh tranh chấp và ông không còn quyền cũng như nghĩa vụ là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

Xét người liên quan về phía nguyên đơn và về phía bị đơn đều thống nhất như người đại diện của nguyên đơn và bị đơn trình bày nên cần ghi nhận.

[5] Về kết quả thẩm định, định giá và đo vẽ kỹ thuật của Công ty TNHH Đ1 các đương sự đều thống nhất và đề nghị Tòa án sử dụng trong quá trình giải quyết vụ án là phù hợp.

Do các bên không tranh chấp về giá trị tài sản trên đất cũng như giá trị của hợp đồng nên kết quả định giá đã thực hiện lưu trong hồ sơ vụ án để tham khảo.

[6] Về chi phí tố tụng:

+ Ông Mai Đình R tự nguyện chịu chi phí cho việc định giá là 2.000.000đồng đã chi phí xong, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp ngày 24/02/2022 là phù hợp nên ghi nhận.

+ Ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M tự nguyện chịu chi phí cho việc định thẩm định và đo vẽ kỹ thuật là 5.049.000đồng đã chi phí xong, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp ngày 17/6/2021 và ngày 24/02/2022 là phù hợp nên ghi nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí DSST nhưng bị đơn đều là người cao tuổi. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án miễn án phí là phù hợp và đúng quy định pháp luật nên cần chấp nhận miễn toàn bộ án phí.

Trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M 4.050.000đồng án phí đã tạm ứng nộp. Ông Mai Đình R là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đề cập giải quyết.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 184, 266, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 2005, 2015; Luật đất đai năm 2003, 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

2. Về nội dung:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/2009 giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Tiểu M và bà Trần Thị H đối với diện tích đất 215.3m² là một phần của thửa 772, tờ bản đồ số 121 tại phường E có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đất nhà ông R có chiều dài là 41.38m
- + Phía Nam giáp đường bên hông có chiều dài là 41.23m
- + Phía Tây giáp đường bê tông có chiều rộng là 4.46m.
- + Phía Đông giáp thửa 773 có chiều rộng là 5.95m.

Ông Hoàng Minh Đ và bà Trần Thị H có trách nhiệm cùng với ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về lĩnh vực đất đai để thực hiện theo quy định pháp luật.

2.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đình R:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2004 giữa ông Mai Đình R, bà Vũ Thị M1 và ông Hoàng Minh Đ, bà Trần Thị H.

- Công nhận diện tích đất ông hộ ông Mai Đình R, bà Vũ Thị M1 đang sử dụng theo sơ đồ chia tách GCNQSDĐ của một phần thửa 772, tờ bản đồ số 121 tại phường E có diện tích 301.2m², tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa 771 có cạnh dài 50.45m.
- + Phía Nam giáp phần đất gia đình ông T đang sử dụng của thửa 772 có cạnh dài là 49.41m.
- + Phía Đông có cạnh 6.04m.
- + Phía Tây giáp đường có cạnh dài 6.17m.

Ông Hoàng Minh Đ và bà Trần Thị H có trách nhiệm cùng ông Mai Đình R, bà Vũ Thị M1 liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về lĩnh vực đất đai để thực hiện theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng:

+ Ông Mai Đình R chịu chi phí cho việc định giá là 2.000.000đồng đã chi phí xong, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp ngày 24/02/2022.

+ Ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M chịu chi phí cho việc thẩm định và đo vẽ kỹ thuật là 5.049.000đồng đã chi phí xong, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp ngày 17/6/2021 và ngày 24/02/2022.

Về án phí:

+ Ông Hoàng Minh Đ và bà Trần Thị H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí DSST.

+ Ông Mai Đình R là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đề cập giải quyết.

+ Trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Tiểu M 4.050.000 đồng án phí đã tạm ứng nộp theo biên lai số 60AA/2021/0004067 ngày 18/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

NGUYỄN THỊ HỒNG THANH