TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK R'LẤP** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2023/DS-ST
Ngày: 15-8-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Quy

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Thế Kỳ

Ông Nguyễn Tư

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Vân - Là Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:* Ông Đinh Tiến Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 15/8/2023, tại phòng xét xử trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm **2022** về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐXXST-DS ngày 10/7/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1967.

Nơi ĐKHKTT: Thôn 10, xã Đức T, huyện Đức L, tỉnh Bình T.

Chỗ ở hiện nay: Số 79, đường Ama Jhao, phường Tân Lập thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện của ông Nguyễn Văn X: Ông Phạm Hoài Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 79, đường Ama J, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk L - là đại diện theo ủy quyền - có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn:

- Ông Phạm Văn T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N - có đơn xin vắng mặt.

- Bà Quách Thị H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N - vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn 10, xã Đức T, huyện Đức L, tỉnh Bình T.

Người đại diện của ông Nguyễn Thị D là ông Phạm Hoài Q, sinh năm 1983. Địa

chỉ: Số 79, đường Ama Jhao, phường Tân Lập thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk – là đại diện theo ủy quyền - có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Phạm Văn Lợi, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N - có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, người đại diện theo ủy quyền của ông X là ông Phạm Hoài Q trình bày:

Ngày **30/5/2007** (hợp đồng có xác nhận hợp đồng của trưởng thôn ngày 01/6/2007), giữa ông Nguyễn Văn X và ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2, đất tọa lạc tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N, Uỷ ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp (viết tắt UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AH 503226, cấp ngày 15/12/2006 đứng tên hộ ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, giá chuyển nhượng là 94.000.000 đồng. Tài sản trên đất gồm cà phê, tiêu và nhà gỗ (căn nhà gỗ hiện tại đã bị hư hỏng không còn). Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Th, phía Tây giáp đất ông Lương Văn S, phía nam giáp đường đi, phía Bắc giáp sình.

Ngày 01-6-2007, ông Nguyễn Văn X đã giao cho ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H số tiền 94.000.000 đồng và ông T, bà H đã giao đất và các tài sản trên đất cho ông X. Phía ông X đã quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không tranh chấp với ai. Khi chuyển nhượng có người làm chứng ông Phạm Văn L, ông Nguyễn Văn Ng cùng địa chỉ: Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N và ông Nguyễn Đình Ch trưởng thôn 17 chứng kiến (ông Ch hiện đã bán nhà và chuyển đi nơi khác sinh sống không biết hiện nay đang ở đâu).

Tuy nhiên từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H không sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn X, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc ông X đang giữ.

Do vợ ông Phạm Văn T là bà Quách Thị H bỏ nhà đi không biết đi đâu. Tòa án đã thông báo tìm kiếm đối với bà Quách Thị H vắng mặt tại nơi cư trú nhưng bà H vẫn vắng mặt. Ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X và ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H xác lập ngày 30/5/2007 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 30/5/2007 có hiệu lực pháp luật.

Về án phí và chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, xem xét thẩm định, tại chỗ, định giá tài sản phía nguyên đơn Nguyễn Văn X nộp.

Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày: Ngày 30/5/2007, ông Nguyễn Văn X và ông Phạm có lập hợp đồng viết tay của thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp AH 503226 ngày 15/12/2006 đứng tên hộ ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H, đất tọa lạc tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N. Giá chuyển nhượng là 94.000.000 đồng. Tài sản trên đất gồm

cà phê, tiêu và nhà gỗ (căn nhà gỗ hiện tại đã bị hư hỏng không còn).

Tại thời điểm hộ ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp theo GCNQSDĐ số AH 503226 cấp ngày 15/12/2006 thì gia đình ông T, bà H gồm có các thành viên trong hộ là Phạm Thị Kiều N, sinh năm 1998; Phạm Thị Kiều Ph, sinh năm 2001, Phạm Thành Tr, sinh năm 2012. Tại thời điểm bán đất thì các con chung của ông T, bà H còn nhỏ và không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến tài sản trên.

Đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Th, phía Tây giáp đất ông Lương Văn S, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp sình.

Ngày 30/5/2007, ông Nguyễn Văn X đã giao cho ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H 94.000.000 đồng và ông T, bà H đã giao đất. Phía ông X đã quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không tranh chấp với ai. khi chuyển nhượng có người làm chứng ông Phạm Văn L, ông Nguyễn Văn Ng cùng địa chỉ: Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N và ông Nguyễn Đình Ch trưởng thôn 17 chứng kiến (ông Ch hiện đã bán nhà và chuyển đi nơi khác sinh sống không biết hiện nay đang ở đâu)

Do vợ ông Phạm Văn T là bà Quách Thị H bỏ nhà đi không biết đi đâu nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn X được. Tòa án đã tiến hành thông báo tìm kiếm đối với bà Quách Thị H vắng mặt tại nơi cư trú nhưng bà H vẫn vắng mặt. Các con chung của ông T, bà H là Phạm Thị Kiều N, sinh năm 1998; Phạm Thị Kiều Ph, sinh năm 2001, Phạm Thành Tr, sinh năm 2012 cũng bỏ đi theo mẹ, ông T không biết hiện nay bà H và các con chung ở đâu, làm gì cũng không liên lạc gì với ông T nên không biết thông tin gì.

Ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X với ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H xác lập ngày 30/5/2007 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/5/2007 thì ông T đồng ý, vì đã bán đất cho ông X, ông T đã nhận tiền và đã giao đất cho ông Xquản lý sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay.

Về án phí và chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, xem xét thẩm định, tại chỗ, định giá tài sản phía nguyên đơn Nguyễn Văn X phải nộp.

Đối với bị đơn bà Quách Thị H, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà H đến Toà án để giải quyết vụ án nhưng đều vắng mặt không có lý do. Qua xác minh tại chính quyền địa phương thì Hảo có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N nhưng đã bỏ đi khỏ địa phương từ năm 2018 đến nay, đi đâu làm gì và hiện nay đang ở đâu thì chính quyền địa phương không nắm được do bà H không thông báo, Toà án không thể tống đạt được các văn bản tố tụng cho bà H nên đã thông báo tím kiếm việc bà H vắng mặt tại nơi cư trú và đã tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hoài Q trình bày: Bà D đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tại Phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Văn X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hoài Q; bị đơn ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng ông Q, ông T vắng mặt và có đơn xin vắng mặt; bà H vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Ông Q, ông T đã có lời khai đầy đủ trong quá trình giải quyết vụ án, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thiết lập hồ sơ, thu thập chứng cứ, đưa vụ án ra xét xử theo đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo đúng trình tự thủ tục tố tụng. Các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự có đơn xin vắng mặt, bị đơn bà Quách Thị H vắng mặt lần thứ hai không có lý do đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 91, 92; 95; 96; 147; 157; 158; 163; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; áp dụng các điểm a, b khoản 3 Điều 167, Điều 203 Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X với ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H xác lập ngày 30/5/2007 đối với thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp GCNQSDĐ số AH 503226, cấp ngày 15/12/2006 đứng tên hộ ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H (diện tích đo đạc thực tế là 8.809,1m^2 và các tài sản trên đất gồm 1.100 cây cà phê trồng năm 2007; 300 trụ tiêu trồng năm 2007), đất tọa lạc tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N.

Ông Nguyễn Văn X có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc Phạm Văn T, bà Quách Thị H phải tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/5/2007. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp và nơi cư trú của bị đơn tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân

dân huyện Đắk R'Lấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Tại phiên tòa**,** đại diện theo ủy quyền của **n**guyên đơn ông Nguyễn Văn Thắng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D là ông Phạm Hoài Q; **b**ị đơn ông Phạm Văn T, bà Quách Thị H đã được Tòa triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng ông Q, ông T vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, bà H vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Quách Thị H đến Toà án để giải quyết vụ án nhưng đều vắng mặt không có lý do. Qua xác minh tại chính quyền địa phương thì H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N nhưng đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2018 đến nay, đi đâu làm gì và hiện nay đang ở đâu thì chính quyền địa phương không nắm được do bà H không thông báo, Toà án không thể tống đạt được các văn bản tố tụng cho bà H nên đã thông báo tím kiếm việc bà H vắng mặt tại nơi cư trú và đã tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 30/5/2007, ông X ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H một thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp GCNQSDĐ số AH 503226 ngày 15/12/2006 đứng tên hộ ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H, đất tọa lạc tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N. Giá chuyển nhượng là 94.000.000 đồng. Tài sản trên đất gồm cà phê, tiêu. Ông X, bà H đã giao đất. Ông X đã trả hết tiền và nhận đất, canh tác sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do bà H bỏ nhà đi nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng nhận chuyển nhượng giữa ông X với ông T, bà H xác lập ngày 30/5/2007, buộc ông T, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Phạm Văn T cũng thừa nhận ngày 30/5/2007, ông T, bà Quách Thị H đã bán cho ông Nguyễn Văn X thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2, Uỷ ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 503226 ngày 15/12/2006 đứng tên hộ ông T và bà H, giá chuyển nhượng là 94.000.000 đồng, các bên đã gia đất và nhận đủ tiền, do Bà H là vợ ông T bỏ nhà đi nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông X và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên quyền sử dụng đất cho ông X.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 13/06/2023, Toà án đã ban hành quyết định buộc thực hiện hợp đồng về hình thức nhưng các bên vẫn không thực hiện.

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn X với ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H xác lập ngày 30/5/2007 tuy hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ về mặt hình thức nhưng bên chuyển nhượng đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã giao hết tiền và nhận đất sử dụng ổn định từ ngày 30/5/2007 đến nay nên hợp đồng không vô hiệu theo **quy** định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự và cần công nhận hợp đồng, buộc bên chuyển nhượng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên đây, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X đối với bị đơn ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X với ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H xác lập ngày 30/5/2007 đối với thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 8.809,1m^2 và các tài sản trên đất gồm 1.100 cây cà phê trồng năm 2007; 300 trụ tiêu trồng năm 2007), UBND huyện Đắk R'Lấp cấp GCNQSDĐ số AH 503226, cấp ngày 15/12/2006 đứng tên hộ ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H, đất tọa lạc tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N.

Ông Nguyễn Văn X có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí Tố tụng: Chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú; chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản ông Nguyễn Văn X và ông Phạm Văn T thỏa thuận, ông X phải nộp 2.560.000 đồng tiền thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và 16.440.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Tổng cộng số tiền là 19.000.000 đồng, được trừ vào số tiền 19.000.000 đồng ông X đồng đã nộp tạm ứng.

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Văn X và ông Phạm Văn T thỏa thuận, ông X phải nộp phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004672 ngày 18/01/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39; các điều 91, 92; 95; 96; 147; 157; 158; 163; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các điểm a, b khoản 3 Điều 167; Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X đối với bị đơn ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X với ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H xác lập ngày 30/5/2007 đối với thửa đất số 64, tờ bản đố số 86, diện tích 12637m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 8.809,1m^2 và các tài sản trên đất gồm 1.100 cây cà phê trồng năm 2007; 300 trụ tiêu trồng năm 2007), Uỷ ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 503226, cấp ngày 15/12/2006 đứng tên hộ ông Phạm Văn T và bà Quách Thị H, đất tọa lạc tại Thôn 17, xã Nhân C, huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N.

Ông Nguyễn Văn X có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú; chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, ông Nguyễn Văn X và ông Phạm Văn T thỏa thuận, ông X phải nộp số tiền 19.000.000 đồng, được trừ vào số tiền 19.000.000 đồng ông X đồng đã nộp tạm ứng.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn X và ông Phạm Văn T thỏa thuận, ông X phải nộp phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. được trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004672 ngày 18/01/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R'Lấp;

- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

Đã ký

Nguyễn Đình Quy