TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÚK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2018/DS-ST
Ngày: 26/4/2018.
"*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 KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mưng Niê.
2. Bà Trần Thị Tuyến.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc; "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2018/QĐXXST-DS ngày 13/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê H, ông Lê Văn T – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A (văn bản ủy quyền ngày 31/10/2016) – có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Lê H: Ông Phùng Văn H1 – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S – có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hữu P – có mặt ngày 19/4/2018, vắng mặt ngày 26/4/2018.

3.2. Bà Huỳnh Thị M – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các lời khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Vào ngày 20/10/1998 vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M có sang nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S 01 lô đất thổ cư (đất đã được cấp giấy CNQSDĐ) với diện tích là 200m^2 (chiều ngang 10m, chiều dài 20m). Lô đất có tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường đi có cạnh dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Hồ H2 có cạnh dài 10m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M có cạnh dài 20m; Phía Đông giáp đất ông Lê Văn T có cạnh dài 20m. Khi sang nhượng hai bên có lập giấy sang nhượng và được Hợp tác xã T xác nhận. Đến năm 2003 vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S tiếp tục sang nhượng cho ông Lê H, ông Lê Văn T lô đất trên. Ngày 31/8/2006, ông H, ông T trả hết tiền mua đất nên ông Đ, bà S viết giấy chuyển nhượng đất cho ông H và ông T đồng thời giao giấy chuyển nhượng giữa vợ chồng ông P, bà M với vợ chồng ông Đ, bà S cho ông H, ông T. Gia đình ông H ở ổn định từ năm 2003 cho đến nay không tranh chấp với ai.

Vào năm 2007 do gia đình ông H thuộc diện hộ nghèo, hoàn cảnh đặc biệt khó khăn nên được Uỷ ban MTTQVN xã P xây nhà tình nghĩa trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà S. Kể từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay ông H, ông T vẫn chưa được cấp giấy CNQSDĐ với lý do giấy CNQSDĐ đã bị ông P, bà M đem thế chấp Ngân hàng để vay vốn. Do giữa ba gia đình có mối quan hệ thân thiết nên gia đình ông H để thời gian cho ông P, bà M trả nợ ngân hàng, khi nào trả hết nợ thì lấy giấy CNQSDĐ ra rồi tách quyền sử dụng đất sau. Khi ông P, bà M đã trả hết nợ ngân hàng và lấy giấy CNQSDĐ về, ông H, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà S, ông P, bà M phối hợp để tách quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng nhưng hai gia đình không thực hiện việc tách quyền sử dụng đất cho ông H, ông T. Hiện nay diện tích đất 200m^2 nhận chuyện nhượng đang nằm trong tổng diện tích đất ông P, bà M bị kê biên để thi hành án. Vì vậy Lê H, ông Lê Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phải có nghĩa vụ phối hợp với vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M làm thủ tách quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m^2 đất đã nhận chuyển nhượng vào ngày 31/8/2006. Lô đất có tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường đi có cạnh dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Hồ H 2 có cạnh dài 10m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M có cạnh dài 20m; Phía Đông giáp đất ông Lê Văn T có cạnh dài 20m.

- Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S trình bày:

Nguồn gốc đất thổ cư vợ chồng ông Đ, bà S bán cho ông Lê H, ông Lê Văn T diện tích 200m^2 vào ngày 31/8/2006 là của ông bà mua của vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M vào ngày 20/10/1998 với giá là 01 cây vàng. Vào năm 2003 ông Đ, bà S bán lại diện tích đất trên cho ông Lê H, ông Lê Văn T với giá tiền là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), đến năm 2006, ông H, ông T mới trả hết số tiền mua đất cho ông bà, đến ngày 31/8/2006, ông Đ, bà S viết giấy sang nhượng đất thổ cư và giao giấy tờ mua đất giữa ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M cho ông H, ông

T. Khi ông bà mua đất của ông P, bà M đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bán lại cho ông H, ông T đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H, ông T cũng biết việc này. Thực tế khi ông Đ, bà S bán đất cho ông Lê H, ông Lê Văn T thì bán với giá rẻ so với thực tế vì hoàn cảnh gia đình ông Lê H rất khó khăn, ông bà đã để cho ông H nợ tiền thời gian dài từ năm 2003 đến năm 2006 mới trả hết số tiền mua bán đất.

Nay ông Lê H, ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m^2 đất đã chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 31/8/2006. Ông Đ, bà S đồng ý việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, ông T nhưng đất được cấp giấy CNQSDĐ nằm trong diện tích đất 1.000m^2 của gia đình ông P, bà M, ông bà không có quyền để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông H, ông T. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết việc mua bán, sang nhượng đất giữa các bên.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M trình bày:

Vào ngày 20/10/1998 vợ chồng ông P, bà M có sang nhượng một lô đất có diện tích 200m^2 cho ông Đ, bà S với giá 01 cây vàng (ông Đ, bà S đưa 09 chỉ vàng, 01 chỉ còn lại vợ chồng cho các cháu). Khi sang nhượng ông P, bà M có nói với ông Đ, bà S khi nào anh chị không ở nữa thì trả lại cho chúng tôi, chúng tôi trả lại vàng cho anh chị. Nhưng sau này không thấy ông Đ, bà S trả lại đất mà lại chuyển nhượng cho ông Lê H, ông Lê Văn T. Khi vợ chồng ông bà sang nhượng đất cho ông Đ, bà S đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số B 926986, thửa số 87, tờ bản đồ số 08, do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 25/8/1993 đứng tên ông Nguyễn Hữu P. Do khi đó ông P, bà M chỉ nói để lại đất cho anh Đ, chị S ở nên không đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đến nay ông bà vẫn chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà S. Khi ông Đ, bà S sang nhượng đất cho ông H, ông T vợ chồng ông bà không biết, chỉ khi thấy gia đình ông Lê H đến xây nhà để ở thì mới biết ông H, ông T đã mua lại đất của ông Đ, bà S. Nay ông Lê H, ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà S phải phối hợp với ông bà sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 200m^2 đất đã chuyển nhượng. Ông P, bà M không đồng ý yêu cầu của ông H, ông T vợ chồng ông bà chỉ bán đất cho ông Đ, bà S nên chỉ tách quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà S chứ không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông H, ông T vì ông bà không bán đất cho ông H, ông T. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Người bảo vệ quyền lợi ích của nguyên đơn ông Phùng Văn H1 trình bày quan điểm: Ngày 20/10/1998 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M với vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S chuyển nhượng diện tích đất 200m^2 trong tổng diện tích đất 1.000m^2. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số B 926986, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.000m^2 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 25/8/1993 cho ông Nguyễn Hữu P. Đến năm 2003 vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê H, ông Lê Văn T với giá tiền 4.000.000 đồng, đến năm 2006 thì ông H, ông T trả hết tiền mua đất nên hai bên viết giấy chuyển nhượng ngày 31/8/2006 không có chứng thực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và đã nhận đất chuyển nhượng. Năm 2007 ông

Lê H được UBMTTQVN xã P, huyện K trao tặng nhà đại đoàn kết và xây dựng thêm nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng sinh sống ổn định từ đó cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức nhưng ông Lê H, ông Lê Văn T đã xây nhà ở kiên cố từ năm 2007 đến nay, người chuyển nhượng là ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M không có ý kiến phản đối gì. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2006 giữa ông Lê H, ông Lê Văn T với ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S. Buộc ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phải có trách nhiệm phối hợp với ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M tách quyền sử dụng đất là 200m^2 đã chuyển nhượng cho ông Lê H, ông Lê Văn T.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, 72, 234 BLTTDS; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 68, 70, 73, 234 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, bên nhận chuyển nhượng đã nhận nhà đại đoàn kết do UBMTTQVN xã P, huyện K trao tặng và xây dựng thêm nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, sinh sống ổn định từ năm 2007 đến nay và không có tranh chấp với ai. Bên chuyển nhượng đất không có ý kiến gì về việc xây nhà của ông Lê H, Lê Văn T cũng như việc xây nhà không vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2006. Buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo hợp đồng đã được các bên thực hiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Huỳnh Thị M là bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy

định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Vào ngày 20/10/1998 vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M có sang nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S 01 lô đất thổ cư với diện tích là 200m^2 (chiều ngang 10m, chiều dài 20m). Lô đất có tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường đi có cạnh dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Hồ H2 có cạnh dài 10m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M có cạnh dài 20m; Phía Đông giáp đất ông Lê Văn T có cạnh dài 20m (đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số B 926986, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.000m^2 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 25/8/1993 đứng tên ông Nguyễn Hữu P). Khi sang nhượng hai bên có lập giấy sang nhượng và được Hợp tác xã T xác nhận. Đến năm 2003 vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S tiếp tục sang nhượng cho ông Lê H, ông Lê Văn T lô đất trên. Ngày 31/8/2006, ông H, ông T trả hết tiền mua đất nên ông Đ, bà S viết giấy chuyển nhượng đất cho ông H và ông T đồng thời giao giấy chuyển nhượng giữa vợ chồng ông P, bà M với vợ chồng ông Đ, bà S cho ông H, ông T. Vào năm 2007 do gia đình ông Lê H thuộc diện hộ nghèo, hoàn cảnh đặc biệt khó khăn nên được Uỷ ban MTTQVN xã P xây nhà tình nghĩa trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà S. Kể từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay ông H, ông T vẫn chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Hiện nay diện tích đất 200m^2 nhận chuyện nhượng đang nằm trong tổng diện tích 1.000m^2 đất ông P, bà M bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án dân sự. Vì vậy ông Lê H, ông Lê Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phải có nghĩa vụ phối hợp với vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m^2 đất đã nhận chuyển nhượng vào ngày 31/8/2006.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 31/8/2006 các bên ký kết không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 134, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ, bà S đã giao toàn bộ đất cho ông Lê H, ông Lê Văn T quản lý, sử dụng. Vào năm 2007, Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam xã P, huyện K có trao tặng nhà Đại đoàn kết với diện tích 24m^2 (chiều ngang 4m, chiều dài 6m), ông Lê H, Lê Văn T có xây dựng thêm diện tích 38m^2 nhà ở (chiều ngang 4m, chiều dài 9,5m) trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà S và ở ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai. Việc ông Đ, bà S không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, ông T là do khi ông Đ, bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M thì không yêu cầu ông P, bà M tách quyền sử dụng đất mà tiếp tục bán lại cho ông H, ông T. Hiện nay diện tích đất tại giấy CNQSDĐ số B 926986, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.000m^2 do UBND huyện K cấp ngày 25/8/1993 mang tên ông Nguyễn Hữu P đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kê biên để đảm bảo thi hành án. Trong diện tích 1.000m^2 đất bị kê biên có 200m^2 đất của ông Lê H, ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng vào ngày 31/8/2006. Mặc dù vi phạm về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông Lê

H, ông Lê Văn T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với bên chuyển nhượng và đã nhận diện tích đất chuyển nhượng, được UBMTTQVN xã P trao tặng nhà đại đoàn kết và xây nhà ở trên diện tích đất đã chuyển nhượng. Ông H, ông T đã sinh sống ổn định từ năm 2007 cho đến nay và không xảy ra tranh chấp với ai. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Lê H, ông Lê Văn T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2006 là có căn cứ cần chấp nhận. (Theo hướng dẫn tại tiểu mục b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Về phía bị đơn ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S đồng ý việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, ông T nhưng đất được cấp giấy CNQSDĐ nằm trong diện tích đất 1.000m^2 của gia đình ông P, bà M, ông bà không có quyền để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông H, ông T. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết việc mua bán, sang nhượng đất giữa các bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Khi vợ chồng ông bà bán đất cho ông Đ, bà S chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà S. Việc ông Đ, bà S sang nhượng lại cho ông Lê H, ông Lê Văn T vợ chồng ông bà không biết. Hiện nay ông P, bà M là người đứng tên giấy CNQSDĐ và chỉ đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà S, không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông H, ông T vì ông bà không bán đất cho ông H, ông T.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 20/10/1998 ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M lập giấy sang nhượng đất thổ cư diện tích 200m^2 (chiều ngang 10m, chiều dài 20m) cho vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S có xác nhận của Hợp tác xã T. Bên nhận chuyển nhượng là ông Đ, bà S đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng là ông P, bà M và quản lý sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Đến năm 2003 ông Đ, bà S chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông Lê H, ông Lê Văn T. Ông P, bà M cho rằng không biết ông Đ, bà S chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên cho ông H, ông T là không có căn cứ vì sau khi nhận chuyển nhượng ông H, ông T đã xây nhà và nhận nhà đại đoàn kết do UBMTTQVN xã P trao tặng và sinh sống ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với ai, ông P, bà M cũng không có ý kiến gì về việc xây dựng nhà trên đất ông bà đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà S. Việc ông P, bà M không phối hợp với ông Đ, bà S tách quyền sử dụng đất 200m^2 đã chuyển nhượng vào ngày 20/10/1998 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Lê H, ông Lê Văn T. Vì vậy cần buộc ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phối hợp với ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m^2 đất đã chuyển nhượng 31/8/2006 cho ông Lê H, ông Lê Văn T. Đất có tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường đi có cạnh dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Hồ H2 có cạnh dài 10m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M có cạnh dài 20m; Phía Đông giáp đất ông Lê Văn T có cạnh dài 20m. Diện tích đất nói trên nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số B 926986, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.000m^2 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 25/8/1993 đứng tên ông Nguyễn Hữu P.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 2.500.000 đồng chi phí xem xét,

thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không yêu cầu bị đơn là ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phải chịu. Bà Kim A đã nộp đủ số tiền 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí DSST là phù hợp với khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 Lê H, ông Lê Văn Th. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2006 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê H, ông Lê Văn T.

Buộc ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S có trách nhiệm phối hợp với ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m^2 đất đã chuyển nhượng ngày 31/8/2006 cho ông Lê H, ông Lê Văn T. Đất có tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường đi có cạnh dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Hồ H2 có cạnh dài 10m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu P, bà Huỳnh Thị M có cạnh dài 20m; Phía Đông giáp đất ông Lê Văn T có cạnh dài 20m. Diện tích đất nói trên nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số B 926986, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.000m^2 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 25/8/1993 đứng tên ông Nguyễn Hữu P.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không yêu cầu bị đơn là ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phải chịu. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Bị đơn ông Huỳnh Đ, bà Bùi Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Lê Anh Thái