

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày 24-6-2021

*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 GLONG TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lê Văn Lượng và ông Phạm Xuân Đức.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tham gia phiên tòa: bà Lang Thị Tổ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019, thụ lý bổ sung ngày 16 tháng 10 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24a/2021/QĐST-DS, ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Ngọc L (có mặt) và bà Nguyễn Thị O (vắng mặt); địa chỉ: thôn 1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/12/2019). Vắng mặt.

2. *Bị đơn:* ông K’Đ (có mặt) và bà H’Y (vắng mặt); địa chỉ: thôn 1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

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

- Bà Nguyễn Thanh H; địa chỉ: thôn 1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Vắng mặt.

- Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ: Ông Hoàng Đình C; địa chỉ: Bon R, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân xã Q: ông Nguyễn Vĩnh Tr – Phó chủ tịch UBND xã Q, huyện Đ; là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/5/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/9/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị O, người đại diện hợp pháp của ông L, bà O là ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 2010 vợ chồng ông L, bà O nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K'Đ, bà H'Y 76m², trong đó có 50m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 có tứ cận: Phía giáp đường và giáp hồ dài 1m; phía giáp đất của ông K'Đ dài 76m, phía còn lại giáp đất vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng của Mẹ Th (chồng là ông K'N); giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng; vợ chồng ông L đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2010 cho đến nay; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2010 được chứng thực của UBND xã Q. Ngày 16/4/2018 vợ chồng ông L tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K'Đ diện tích đất 640m² có chiều dài theo mặt đường khoảng 6m, từ giáp đất nhận chuyển nhượng năm 2010 đến giáp cống thoát nước; chiều sâu từ đường đến giáp hồ, trong đó có 50m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp; giá trị chuyển nhượng là 192.000.000 đồng (32.000.000 đồng/m mặt đường); vợ chồng ông L đã giao đủ tiền và sử dụng đất từ năm 2018 cho đến nay; việc nhận chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, không thực hiện công chứng, chứng thực; diện tích đất nhận chuyển nhượng năm 2010 không hoàn thành thủ tục sang tên do không đủ diện tích tách thửa; đến năm 2018 vợ chồng ông L nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông K'Đ hoàn thành thủ tục sang tên đối với cả hai diện tích chuyển nhượng nhưng không thực hiện được do đất thuộc quy hoạch và vị trí đất theo giấy chứng nhận QSDĐ có chênh lệch so với thực tế. Nhiều lần vợ chồng ông L yêu cầu vợ chồng ông K'Đ thực thủ tục sang tên nhưng không thực hiện được; sau đó ông K'Đ đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H phần đất còn lại của thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01, trong đó có phần đất vợ chồng ông L đã nhận chuyển nhượng. Vì vậy, vợ chồng ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K'Đ phải thực hiện thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng 7m x 76m và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông K'Đ và bà Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng chuyển

nhượng đất giữa vợ chồng ông K'D và bà Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K'D, bà H'Y và vợ chồng ông L đối với diện tích đất $7m \times 66m = 462m^2$, có tứ cận: Phía đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 7m; phía tây giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 7m; phía nam giáp cống thoát nước dài 66m; phía bắc giáp đất ông L (nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K'Ngai nhưng chưa sang tên) dài 66m. Đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng được quy là đất giao thông vợ chồng ông L vẫn sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông K'D trình bày: Ông K'D có cùng nội dung trình bày như nguyên đơn về thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên đối với thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01. Ông K'D bổ sung nội dung hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc vợ chồng ông L chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên vì ông L là lái xe của Huyện ủy Đ; vợ chồng ông K'D đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông L. Tháng 9/2018 ông K'D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Quyết phần đất còn lại có chiều dài 13m mặt đường (đã trừ cống thoát nước) nhưng chưa làm thủ tục sang tên; tháng 12/2018 ông Quyết bán phần đất trên cho bà H nên vợ chồng ông đã ký hồ sơ làm thủ tục sang tên bà H diện tích đất trên; vợ chồng ông L khởi kiện yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên đối với diện tích đất chuyển nhượng thì vợ chồng ông K'D đồng ý tham gia ký tên trong hồ sơ chuyển nhượng, còn vấn đề phát sinh liên quan đến thủ tục chuyển nhượng do vợ chồng ông L chịu trách nhiệm. Vợ chồng ông K'D vẫn đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông L diện tích đất có tứ cận: Phía đông giáp đường dài 7m; phía tây giáp hồ dài 7m; phía nam giáp cống thoát nước; phía bắc giáp đất ông L (nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K'Ni nhưng chưa sang tên). Trong đó diện tích đất $7m \times 66m = 462m^2$ được quy hoạch là đất trồng cây lâu năm, có tứ cận: Phía đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 7m; phía tây giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 7m; phía nam giáp cống thoát nước dài 66m; phía bắc giáp đất ông L (nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K'N nhưng chưa sang tên) dài 66m. Phần đất còn lại được quy hoạch là đất giao thông. Vì vậy, vợ chồng ông K'D đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/5/2010 và ngày 16/4/2018 đối với diện tích đất $7m \times 66m = 462m^2$. Đối với diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông vợ chồng ông L được quyền sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H trình bày: Tháng 02/2018 bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K'D, bà H'Y lô đất tại thôn 1, xã Q thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01, tổng diện tích là $1.200m^2$ có tứ cận: Phía đông giáp đường dài 13m; phía tây

giáp hồ dài 13m; phía nam giáp cống thoát nước; phía bắc giáp đất ông Tài. Bà H nhận đất thông qua sự giới thiệu của ông Quyết, trên đất có 01 căn nhà tôn xây lửng diện tích khoảng 120m²; bà H đã thanh toán hết tiền và hoàn thành thủ tục sang tên. Ngày 26/12/2018, bà H được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên cá nhân bà H. Khi nhận chuyển nhượng cống thoát nước đã được xây dựng và ranh giới với đất của ông Tài là cố định không có tranh chấp; tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ông K'Đ và ông L đều chỉ ranh diện tích đất ông K'Đ chuyển nhượng cho ông L không liên quan đến diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng. Vì vậy, thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà H và vợ chồng ông K'Đ là hợp pháp nên bà H không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và vợ chồng ông K'Đ. Tại phiên họp và hòa giải nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy hợp đồng nên bà H không có ý kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã thế chấp QSDĐ để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng N – Chi nhánh Đ. Đối với tranh chấp giữa ông K'Đ và ông L bà không liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của Ngân hàng N – Chi nhánh Đ trình bày: Ngày 11/3/2019, Ngân hàng N – Chi nhánh Đ có ký kết hợp đồng thế chấp QSDĐ với bà Nguyễn Thanh H đối với 03 QSDĐ để đảm bảo cho khoản vay, trong đó có QSDĐ số AD073673 cấp ngày 26/7/2006 thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 có diện tích 1.200m² tọa lạc tại xã Q, huyện Đ (cuối đường Trung tâm xã Q). Diện tích đất bà H thế chấp có tứ cận: Phía đông giáp đường; phía tây giáp hồ; phía nam giáp cống thoát nước; phía bắc giáp đất ông Tài. Quyền sử dụng đất của bà H đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận hợp pháp, giao dịch thế chấp QSDĐ đối với thửa đất giữa Ngân hàng và bà H đúng theo quy định của pháp luật. Diện tích đất thế chấp không liên quan đến diện tích tranh chấp giữa ông Nguyễn Ngọc L và ông K'Đ (cách nhau cống thoát nước), vì vậy Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông L về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AD073673 cấp ngày 26/7/2006; đối với tranh chấp giữa ông L và ông K'Đ, bà H'Y thì Ngân hàng không liên quan nên không có ý kiến.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Q trình bày: Ngày 20/11/2018, Ủy ban nhân dân xã Q có thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K'Đ, bà H'Y và bà Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 có diện tích 1.200m² tọa lạc tại thôn 1, xã Q, huyện Đ. Việc chứng thực được thực hiện đúng quy định của pháp luật về chứng thực. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà O về hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Ủy ban nhân dân xã Q không có ý kiến, yêu cầu gì; hiện nay ông L, bà O đã rút yêu cầu đối với nội dung này nên đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa các đương sự theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng

mặt.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Diện tích đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông K'D đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông K'D tại thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 (tờ bản đồ cũ) theo giấy chứng nhận QSDĐ số AD073673 cấp ngày 26/7/2006; theo tờ bản đồ đo đạc năm 2013 diện tích đất của ông K'D thuộc thửa đất số 22 tờ bản đồ số 166 và được kê khai đứng tên hộ ông K'D. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất 462m² (7m x 66m) phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị chấp nhận; đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và vợ chồng ông K'D nguyên đơn đã rút yêu cầu nên đề nghị đình chỉ giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện thỏa thuận sang nhượng đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", là một loại của hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn cư trú tại thôn 1, xã Q, huyện Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3]. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thanh H và ông K'D, bà H'Y là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện đã rút; các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Về quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K'D đối với diện tích đất chuyển nhượng: Hộ ông K'D được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 074673 ngày 26/7/2006 đối với thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.895m²,

trong đó 400m² đất thổ cư và 1.495m² đất nông nghiệp; thời hạn sử dụng đến năm 2047; diện tích đất có tứ cận: Phía đông giáp đường; phía tây giáp hồ; phía nam giáp thửa 178; phía bắc giáp thửa 180. Thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ thành viên thộ gia đình đủ 15 tuổi chỉ có ông K'Đ và bà H'Y, các con đều chưa đủ 15 tuổi. Ngày 04/5/2010 vợ chồng ông K'Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông L 76m² có chiều dài theo mặt đường là 1m phía giáp thửa đất 180 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Ngày 30/12/2010, hộ ông K'Đ bị thu hồi 695m² đất nông nghiệp để xây dựng công trình đường trung tâm hành chính huyện Đ, diện tích còn lại là 1.200m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn. Ngày 16/4/2018 vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng diện tích đất liền kề với 76m² nhận chuyển nhượng năm 2010 và sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Ngày 26/11/2018 hộ ông K'Đ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thanh H toàn bộ diện tích 1.200m², trong đó bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L. Theo tờ bản đồ đo đạc năm 2013 và sổ mục kê địa chính thể hiện diện tích đất hộ ông K'Đ sử dụng tại vị trí chuyển nhượng cho bà H và vợ chồng ông L là 2.117,7m² thuộc thửa đất số 22 tờ bản đồ số 166 đứng tên ông K'Đ, hiện trạng sử dụng đất là loại đất ở nông thôn. Diện tích đất bà H và vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng cách nhau mương thoát nước và không có tranh chấp; ông K'Đ và vợ chồng ông L đều thừa nhận diện tích chỉ ranh chuyển nhượng 490m² theo sơ đồ trích đo là của vợ chồng ông K'Đ đã chuyển nhượng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K'Đ, bà H'Y và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị O thấy:

[5.1]. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông K'Đ ngày 04/5/2010 đối với diện tích 76m², trong đó có 50m² đất thổ cư với chiều dài theo mặt đường là 1m thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 074673 ngày 26/7/2006 cho hộ ông K'Đ, hợp đồng có chứng thực của UBND xã Q nên đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng và nội dung của hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 689, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, hợp đồng có giá trị pháp lý là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[5.2]. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2018 đối với diện tích đất thuộc thửa số 179, liền kề với diện tích đất chuyển nhượng năm 2010, có chiều dài 6m theo mặt đường, chiều sâu đến giáp hồ, trong đó có 50m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp; đất có một phía là giáp đất đã mua năm 2010; phía còn lại giáp cống thoát nước; diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa số 179, hợp đồng không được công chứng, chứng thực nên là vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng theo

Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, hai bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng QSDĐ, đã bàn giao đất và thanh toán tiền; vợ chồng ông L đã sử dụng đất từ năm 2018 đến nay, đã đầu tư san lấp mặt bằng nhưng không bị chính quyền địa phương xử lý, vợ chồng ông K'Đ không phản đối và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“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”*. Ngoài ra, điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cũng quy định: *“....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 chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”*.

[5]. Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của nguyên đơn thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/5/2010 và ngày 16/4/2018 giữa ông K'Đ và vợ chồng ông L có hiệu lực pháp lý và được công nhận theo phân tích tại mục [5.2]. Diện tích các nguyên đơn và bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng 462m² (sau khi trừ phần đất thuộc quy hoạch đường giao thông) trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ 01 (thửa số 22 tờ bản đồ số 166 mới), 362m² đất nông nghiệp, có một phần thuộc giấy chứng nhận QSDĐ đã sang tên cho bà H. Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ xác định diện tích đất 13m theo mặt đường bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K'Đ có diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ là 997,8m²/1.200m². Bà H và vợ chồng ông L đồng ý điều chỉnh lại Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà H cho đúng với thực tế là 997,8m² trong đó có 300m² đất thổ cư, 697,8 m² đất nông nghiệp; điều chỉnh 100m² đất thổ cư và diện tích 202,2m² đất nông nghiệp còn lại để vợ chồng ông L và vợ chồng ông K'Đ giải quyết tranh chấp; đối với 160m² đất không được ghi nhận trong giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho vợ chồng ông K'Đ nhưng đã được đăng ký kê khai hộ ông K'Đ trong tổng diện tích 2.117,7m² (bao gồm cả phần đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với hiện trạng đất trên thực địa nên chấp nhận. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh lại thông tin về diện tích đất đối với giấy chứng nhận QSDĐ AD 074673 ngày

26/7/2006 và đăng ký giấy giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất 462m², trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa số 22 tờ bản đồ số 166).

[6]. Về chi phí tố tụng (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá tài sản): Chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng, trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 708.742 đồng, chi phí đo đạc là 5.491.258 đồng, chi phí định giá là 800.000 đồng. Ông L và ông K'D thỏa thuận ông L chịu 5.000.000 đồng chi phí tố tụng, ông K'D chịu 2.000.000 đồng chi phí tố tụng; thỏa thuận giữa ông L và ông K'D là tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận; ông L đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên ông K'D phải hoàn trả cho ông L 2.000.000 đồng.

[7]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do ông K'D, bà H'Yòng là người đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 689, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị O về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 giữa bà Nguyễn Thanh H và ông K'D, bà H'Y. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị O. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2010 và ngày 16/4/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị O đối với 462m², trong đó có 100m² đất thổ cư và 362m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 cũ (thửa số 22 tờ bản đồ số 166) có tứ cận: Phía đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 7m; phía tây giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 7m; phía nam giáp cống thoát nước dài 66m; phía bắc giáp đất ông L đang sử dụng dài 66m.

Bà Nguyễn Thanh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh thông tin quyền sử dụng đất đối với 997,8m² trong đó có 300m²

đất thổ cư thuộc giấy chứng nhận QSDĐ AD 074673 ngày 26/7/2006. Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị O có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký về quyền sử dụng đất đối với 462m², trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 179 tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa số 22 tờ bản đồ số 166).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc L chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí tố tụng, được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp; ông K'Đ phải hoàn trả cho ông L 2.000.000 (hai triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với ông K'Đ và bà H'Yòng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị O 4.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003981 ngày 05 tháng 7 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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 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 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THA.DS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Văn Tuấn