

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày 27 tháng 6 năm 2024
“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 EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Khắc Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyết.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoài Đông, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Nguyệt, chức vụ Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST – DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Công C và bà Dương Thị T.

Địa chỉ: Thôn Q 1a, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

-*Đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023 có:* Ông Lê Duy B.

Địa chỉ: Tổ dân phố E, T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Bùi Khắc Q và bà Hồ Thị L.

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

(Vắng mặt không lý do)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Hữu T1 và bà Dương Thị L1. (Vắng mặt không lý do)

Địa chỉ: Thôn Q 1a, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

+ Anh Bùi Ngọc Q1, Bùi Ngọc T2, Bùi Ngọc T3, Bùi Ngọc T4, Bùi Ngọc C1.

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

(Vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 07/4/2023, trong quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B trình bày:

Vào năm 2002, ông Trương Công C, bà Dương Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Khắc Q và bà Hồ Thị L diện tích 6600m² đất (trong đó có 200m² đất thổ cư) với giá 9.000.000 đồng, (*chín triệu đồng chẵn*), diện tích đất chuyển nhượng nằm trong 02 thửa đất sau:

Thửa số 2, tờ bản đồ số 20 có diện tích 4500m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304258 cấp ngày 18/10/2000 cho hộ ông Bùi Khắc Q có tứ cận: phía Đông giáp ông Đinh Văn C2; phía Nam giáp ông Hà Văn L2, Hà Văn S; phía Tây giáp đất ông Trương Công C; phía Bắc giáp đường lớn.

Thửa số 180, 183 tờ bản đồ số 9 có diện tích 2100m², gồm đất màu và đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304259 cấp ngày 18/10/2000 cho hộ ông Bùi Khắc Q, có tứ cận: phía Nam giáp đường lớn; phía Tây giáp ông Trương Quang L3; phía Đông giáp ông Đinh Công B1; phía Bắc giáp ông Đặng Văn V. Toàn bộ diện tích đất trên nằm tại thôn Q 1a, xã C, huyện E. Sau khi làm giấy chuyển nhượng, gia đình ông Trương Công C, bà Dương Thị T đã trả đủ tiền và nhận phần diện tích đất chuyển nhượng để canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Sau khi nhận đất sử dụng, cuối năm 2002, ông Trương Công C, bà Dương Thị T có chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị L1 một phần diện tích đất khoảng 2000m² thuộc phần diện tích thửa số 2, tờ bản đồ số 20 có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp ông Đinh Văn C2; phía Nam giáp ông Hà Văn L2 và ông Hà Văn S; phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất ông Trương Công C và bà Dương Thị T đang quản lý sử dụng; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất do bà Dương Thị L1 nhận chuyển nhượng của ông Q.

Hiện ông Trương Công C, bà Dương Thị T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304259 tờ bản đồ số 9 cấp ngày 18/10/2000, bà Dương Thị L1 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304258 có diện tích 5.800m² (trong đó có phần diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng của ông Q) ông C đã nhiều lần yêu cầu bà Dương Thị L1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Dương Thị L1 đang giữ để đi sang tên nhưng bà Dương Thị L1 không đưa, nên không thể làm thủ tục sang tên được. Vì vậy, ông Trương Công C, bà Dương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 15/04/2002 giữa ông Trương Công C, bà Dương Thị T với ông Bùi Khắc Q với diện tích chuyển nhượng 6.600m² (trong đó có 200m² đất thổ cư)

Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2023 nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/04/2002 với tổng diện tích nhận chuyển nhượng của ông Bùi Khắc Q là 6600m². Do sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã chuyển nhượng một phần diện tích đất ở thửa số 2, tờ bản đồ số 20 cho bà Dương Thị L1, do không xác định được diện tích nhận chuyển nhượng cụ thể còn lại, nên đã khởi kiện diện tích 6600m². Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết thì đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đã có kết quả đo đạc. Nay tôi đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/04/2002 đối phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của 02 thửa đất còn lại là **4.059,1 m²** cụ thể:

- Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 20 có diện tích **3.113,4m²** (trong đó có 200m² đất ở), tọa lạc tại thôn Q 1a, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà Dương Thị L1 nhận chuyển nhượng của ông Bùi Khắc Q, cạnh dài 107,34m;

(có hàng rào ranh giới); phía Tây giáp đất ông Trương Công C cạnh dài 129,4m; phía Nam giáp đất ông Hà Văn L2 và ông Hà Văn S cạnh dài 20,29 m; phía Bắc giáp đường đất cạnh dài 23,67m.

- Thửa đất số 180, 183 tờ bản đồ số 9 có diện tích khoảng **945,7m²** gồm đất màu và ruộng lúa, cùng tọa lạc tại Thôn Q 1a, xã C, huyện E, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà L1 nhận chuyển nhượng của ông Q cạnh dài 53,94m; (ranh giới này đã hàng rào); phía Tây giáp đất ông Trương Quang L3 cạnh dài 50,94m; phía Nam giáp đường đất cạnh dài 17,81m; phía Bắc giáp đất ông Trương Công C cạnh dài 18,78m.

Buộc ông Bùi Khắc Q, bà Hồ Thị L phải làm thủ tục tách thửa đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Trương Công C và bà Dương Thị T cụ thể như sau:

- Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 20 có diện tích **3.113,4m²**, tọa lạc tại thôn Q 1a, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, (trong đó có 200m² đất thổ cư và 2.913m² đất màu)

- Thửa đất số 180, 183 tờ bản đồ số 9 có diện tích khoảng **945,7m²** gồm đất màu và ruộng lúa.

- *Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Khắc Q trình bày:*

Năm 2000 gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304259 có diện tích 4.310 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 304258 có diện tích 5.800m², tại thôn Q 1a, xã C. Khoảng tháng 4/2002 tôi có chuyển nhượng cho ông Trương Công C một phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304259, thửa số 02, tờ bản đồ số 20 có tứ cận; phía Tây giáp đất ông C; phía Nam giáp đất rẫy của tôi; phía Bắc giáp đường đất; và chuyển nhượng một phần diện tích các thửa đất số 180, 183 tờ bản đồ số 9 có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp phần đất còn lại của tôi ở các thửa đất trên, phía Tây giáp đất ông C; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp đất ruộng. Khi chuyển nhượng chúng tôi không đo đạc cụ thể chỉ bán theo hiện trạng với giá là 9.000.000 đồng, ông C đã giao đủ tiền, tôi đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304258 cho ông C, phần diện tích đất còn lại của các thửa trên tôi cho bố tôi sử dụng. Do bố tôi không có nhu cầu nên cuối năm 2002 bố tôi có chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất còn lại được cấp trong 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Dương Thị L1 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 304259 cho bà Dương Thị L1.

Theo tôi được biết, sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của tôi, ông C đã chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị L1 một phần diện tích đất ở thửa số 02, tờ bản đồ số 20 và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304258 cho bà L1 giữ, do mâu thuẫn giữa ông C và bà L1 nên các bên không hợp tác để cùng nhau làm thủ tục sang tên. Tôi đã nhận đủ tiền vào giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 gia đình và các bên sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp gì với tôi.

Nay ông Trương Công C, bà Dương Thị T khởi kiện yêu cầu tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Trương Công C, thì tôi có ý kiến như sau: Tôi thừa nhận ngày 15/4/2002 có chuyển nhượng cho ông Trương Công C 6600m² đất rẫy không có đất thổ cư, đồng ý hợp tác để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông C phải hỗ trợ cho tôi tiền chi phí đi lại làm thủ tục. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L1 trình bày:***

Khoảng tháng 4/2002, ông Q có chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà T khoảng 6600m² đất nằm trong một phần diện tích của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 304258 và số O 304259 diện tích đất tọa lạc tại Thôn Q 1a, xã C, huyện E gồm đất lúa và đất màu. Phần diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng của ông Q ở thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20 có hình chữ “L” nhưng không có đất thổ cư có vị trí tứ cận: phía Đông giáp phần diện tích còn lại của thửa đất, và một phần giáp đất ông C2, bà Đ; phía Tây giáp đất ông C, bà T; phía Nam giáp ông L2; phía Bắc giáp đường.

Đến khoảng tháng 07/2002, ông C, bà T có chuyển nhượng lại cho tôi một phần một phần diện tích khoảng 2000m² tại thửa đất số 02 mà ông C nhận chuyển nhượng từ ông Q có tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa đất ông C2 bà Đ; phía Tây giáp phần diện tích còn lại của thửa đất số 02; phía Nam giáp đất ông L2; phía Bắc giáp phần diện tích tôi nhận chuyển nhượng của ông Q bà L và ông C bà T đã giao GCNQSDĐ đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 20 này cho tôi giữ. Năm 2006 ông C, bà T có cho vợ chồng tôi làm chuồng bò trên một phần đất của ông C mua, đến năm 2018 thì gia đình tôi sửa lại thành công trình phụ trên phần diện tích đất này khoảng 21,9m² có vị trí tứ cận như sau: cạnh Đông giáp nhà cấp 4 tôi đang ở; các cạnh Tây, Nam, Bắc giáp phần diện tích đất của ông C bà T thuộc thửa đất số 2 tờ bản đồ số 20.

Ranh giới giữa 2 phần diện tích của tôi và ông C bà T nhận chuyển nhượng của ông Q thửa đất số 2, tờ bản đồ số 20 là 01 hàng rào lưới B40 được kéo thẳng từ cạnh B1 xuống cạnh N, ranh giới này do tôi xây năm 2013 từ phần giáp đường kéo đến cạnh N là 30m, phần hàng rào còn lại do ông C, bà T xây năm 2010 hiện nay ranh giới 02 bên sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp gì.

Nay vợ chồng ông C, bà T khởi kiện ông Q, bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì tôi có ý kiến như sau: Phần diện tích tôi nhận chuyển nhượng của ông Q, bà L và diện tích tôi nhận chuyển nhượng lại của ông C, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Q bà L thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20, thì trong phần diện tích này tôi đã nhận chuyển nhượng toàn bộ 400m² đất ở còn ông C bà T chỉ nhận phần diện tích đất rẫy.

• Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu T1 trình bày:

Qua lời trình bày của bà Dương Thị L1 đã trình bày, tôi hoàn toàn thống nhất với lời khai của này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật

Trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ kiện, bà Hồ Thị L và các con ông Q, bà L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã được triệu tập hợp lệ để làm việc, nhưng những người này vắng mặt và ông Q không cung cấp địa chỉ của những người này nên không thể làm việc được.

Phần tranh luận tại phiên tòa;

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Lê Duy B có đơn xin xét xử vắng mặt và có bản luận cứ bảo vệ gửi cho Hội đồng xét xử: Nội dung bản bản luận cứ: Sau khi phân tích diễn biến chuyển nhượng giữa các bên, ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn có trong hồ sơ. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ngày 15/4/2002 giữa ông Trương Công C và ông Bùi Khắc Q xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, ông Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 304258 cho ông C quản lý sử dụng ổn định.

Tại “Giấy sang nhượng đất rẫy” lập ngày 15/4/2002 không thể hiện là có đất ở vì lý do khi viết giấy không biết thửa đất số 2, tờ bản đồ số 20 có đất thổ cư, nên không đưa nội dung chuyển nhượng đất ở vào trong giấy chuyển nhượng.

Tại giấy xác nhận ngày 07/4/2023 ông Q thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất chuyển nhượng tại thửa số 2, tờ bản đồ số 20 có 200m² đất ở.

Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định cho đến nay.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 691, khoản 1 Điều 693 Bộ luật dân sự 1995. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2002 và đơn xin xác nhận ngày 07/4/2023 của ông Bùi Khắc Q. Buộc ông Bùi Khắc Q, bà Hồ Thị L tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho ông Trương Công C, bà Dương Thị T

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 20 có diện tích 3113,4 m² (Trong đó có 200m² đất ở) tọa lạc tại thôn Q 1a, xã C có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà Dương Thị L1; phía Tây giáp đất ông Trương Công C; phía Bắc giáp đường đất; phía Nam giáp ông Hà Văn L2, Hà Văn S.

Thửa đất số 180, 183, tờ bản đồ số 9 có diện tích 945,7m² có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà L1; phía Tây giáp đất ông Trương Quang L3; phía Nam giáp đường lớn, phía Bắc giáp đất ông Trương Công C.

Bị đơn ông Bùi Khắc Q, bà Hồ Thị L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị L1, ông Lê Hữu T1, anh Bùi Ngọc Q1, Bùi Ngọc T2, Bùi Ngọc T3, Bùi Ngọc T4, Bùi Ngọc C1 vắng mặt tại phiên tòa, nên không ghi nhận ý kiến tranh luận.

Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa

Về tố tụng: Về Tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, chưa chấp đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 75 Luật đất đai năm 1993, Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy lập ngày 15/4/2002 giữa ông Trương Công C và ông Bùi Khắc Q, diện tích chuyển nhượng theo kết quả đo đạc gồm 3.113,4m² đất màu tại thửa số 20, tờ bản đồ số 2 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304258. Một phần thửa số 183 tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304259 có diện tích 479,3m². Một phần thửa số 180 tờ bản đồ số 9 có diện tích 466,4m². Toàn bộ diện tích đất trên không bao gồm đất thổ cư.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Trương Công C và bà Dương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2002 với ông Bùi Khắc Q, bà Hồ Thị L. Đây là tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Bùi Khắc Q, bà Hồ Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Dương Thị L1, ông Lê Hữu T1, anh Bùi Ngọc Q1, Bùi Ngọc T2, Bùi Ngọc T3, Bùi Ngọc T4, Bùi Ngọc C1 từ chối tham gia tố tụng và vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2002.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, các bên đương sự thừa nhận: Vào ngày 15/4/2002 ông Bùi Khắc Q có xác lập giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích tại các thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304258 và một phần thửa đất số 180, 183 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304259 với diện tích chuyển nhượng khoảng 6600m² cho ông Trương Công C. Mặc dù trong giấy chuyển nhượng các bên không thể hiện cụ thể vị trí, tứ cận của phần diện tích chuyển nhượng, nhưng các bên đương sự đã bàn giao đất trên thực địa và trả đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là có thực. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên là tự nguyện, ngay thẳng, trung thực theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự không phải chứng minh.

Xét về nội dung của hợp đồng: Diện tích đất mà ông Bùi Khắc Q chuyển nhượng cho ông Trương Công C và bà Dương Thị T theo giấy chuyển nhượng lập ngày 15/4/2002 đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 304258 tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 304259 tại các thửa đất số 180, 183 tờ bản đồ số 09 là đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 15/4/2002 giữa ông Bùi Khắc Q và ông Trương Công C làm “Giấy chuyển nhượng đất rẫy” có xác nhận của Ban tự quản thôn 1a, xã C. Mặc dù về thực tế các bên đương sự đương nhiên thừa nhận có việc chuyển nhượng diện tích đất này, nhưng tại thời điểm chuyển nhượng các bên đương sự đã không tuân thủ các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai việc chuyển nhượng đất, không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, do ông Q, bà L nhận chuyển nhượng năm 2000, thời điểm ông Q chuyển nhượng, diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/10/2000 cho hộ ông Bùi Khắc Q, khi chuyển nhượng cho ông Trương Công C, diện tích đất này là tài sản chung của ông Bùi Khắc Q và bà Hồ Thị L. Theo lời trình bày của ông Bùi Khắc Q, tại thời điểm ông Q chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông C thì “bà L và các con đều đồng ý

chuyển nhượng cho ông C, bà T lý do bà L cùng các con không ký vào hợp đồng chuyển nhượng do ông C không yêu cầu”. Trong thời gian từ khi chuyển nhượng cho đến nay, bà Hồ Thị L biết việc chuyển nhượng này và không phản đối, thì mặc nhiên được coi là đồng ý. Tại thời điểm chuyển nhượng các con của ông Q, bà L đang còn nhỏ (chưa đủ 15 tuổi) theo quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995, các con của ông Q, bà L không có quyền trong việc định đoạt tài sản này.

Sau khi xác lập giao dịch, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng trồng cây lâu năm, và bên chuyển nhượng không phản đối. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở pháp lý để chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Bùi Khắc Q với ông Trương Công C lập ngày 15/4/2002.

[2.2] Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2023 ông Trương Công C, bà Dương Thị T cho rằng: Trong diện tích 6600m² đất nhận chuyển nhượng của của ông Bùi Khắc Q thì có diện tích 200m² thổ cư. Mặc dù trong thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20 có diện tích 400m² đất thổ cư, nhưng nội dung giấy chuyển nhượng giữa các bên thể hiện là chuyển nhượng đất rẫy, không có nội dung thể hiện chuyển nhượng diện tích đất thổ cư. Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, diện tích đất này ông C đang sử dụng chủ yếu là trồng cây lâu năm, không xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất này. Tại biên bản làm việc ngày 08/5/2024 (BL 96) ông Q trình bày “Tôi không chuyển nhượng đất có thổ cư cho ông C, bà T”, là phù hợp với nội dung giấy sang nhượng lập ngày 15/4/2002. Từ nhận định trên, nên không có cơ sở để khẳng định trong tổng diện tích ông Q chuyển nhượng cho ông C không có chuyển nhượng diện tích đất thổ ở. Nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà Dương Thị T và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thừa nhận: Trong diện tích 6600m² đất nhận chuyển nhượng của ông Bùi Khắc Q, sau khi nhận đất ông Trương Công C có chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị L1 một phần diện tích đất ở thửa số 02 tờ bản đồ số 20. Diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Q hiện còn lại ở thửa số 02 tờ bản đồ số 2 theo kết quả đo đạc của Công ty Đ1 là 3.113,4m², thửa 183 có diện tích là 479.3m², thửa 180 có diện tích 466m². Nên đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đòi diện tích 2540,9m² cần chấp nhận.

[3] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án xác định, khi chuyển nhượng ông Bùi Khắc Q đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Công C đi làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do ông C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Dương Thị L1 nên không có giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng. Đồng thời ông C không xác định được cụ thể diện tích nhận chuyển nhượng còn lại và có đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ làm căn cứ cho việc giải quyết vụ kiện. Bản thân ông Q hoàn toàn không có lỗi, nên ông Trương Công C, bà Dương Thị T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp, nên không phải nộp thêm.

[4] xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với pháp luật cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của ông Trương Công C, bà, Dương Thị T được chấp nhận, nên ông Bùi Khắc Q, bà Hồ Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do Bùi Khắc Q là người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trương Công C, bà Dương Thị T là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét xử lý trong bản án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 156, khoản 1 Điều 157, 158; điểm b khoản 2 Điều 277, Điều 278 và Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 27, Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công C, bà Dương Thị T về việc: *“Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2002 giữa ông Trương Công C, với ông Bùi Khắc Q”* đối với một phần đất diện tích là 3.113,4m² đất màu tại thửa số 20, tờ bản đồ số 02 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304258 có số đo và tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường đất từ mốc 9 toạ độ X (498540.98) toạ độ Y (1410797.12) đến mốc 11 toạ độ X (498564.09) toạ độ Y (1410792.00) dài 24m; phía Đông giáp phần đất bà Dương Thị L1 từ mốc 11 đến mốc 15 toạ độ X (498555.63) toạ độ Y (1410760.66) dài 33m, từ mốc 15 đến mốc 17 toạ độ X (498563.72) toạ độ Y (1410757.99) dài 8,54, từ mốc 17 đến mốc 24 có toạ độ X (498558.39) toạ độ Y (1410650.79) dài 107,34 m ; phía Nam từ mốc 24 đến mốc 25 toạ độ X (498538.19) toạ độ Y (1410648.93) dài 20,29 m +cạnh phía Tây từ mốc 25 đến mốc 9 dài 148,22m.

-Một phần thửa số 183, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O304259 có diện tích 479,3m² có số đo và tứ cận như sau: phía Bắc giáp thửa số 180 từ mốc 4 toạ độ X (498564.30) toạ độ Y (1410826.69) đến mốc 7 toạ độ X (498546.38) toạ độ Y (1410828.72) dài 18,4m; phía Đông giáp phần đất còn lại thửa 183 từ mốc 4 đến mốc 5 toạ độ X (498563.89) toạ độ Y (1410799.01) dài 27,69m; Cạnh phía Nam giáp đường từ mốc 5 đến mốc 6 toạ độ X (498546.39) toạ độ Y (141080.34) dài 17.81m; Cạnh phía Tây giáp đất ông Trương Công C từ mốc 6 đến mốc 7 toạ độ X (498546.38) toạ độ Y (1410828.72) dài 26,38m.

- Một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 9 có diện tích 466,4m² có số đo và tứ cận như sau: phía Bắc giáp ao từ điểm 1 toạ độ X (498545.88) toạ độ Y (1410853.27) đến điểm 2 có toạ độ X (498564.69) toạ độ Y (1410852.94) dài 18,81m; phía Đông giáp phần đất còn lại thửa 183 từ điểm 2 đến điểm 4 có toạ độ X (498564.30) toạ độ Y (1410826.69) dài 26,25m; Cạnh phía Nam giáp thửa 183 từ điểm 4 đến điểm 7 có toạ độ X (498546.38) toạ độ Y (1410828.72) dài 18,04m Cạnh phía Tây giáp phần đất ông Trương Công C từ điểm 7 đến điểm 1 dài 24,56m. *(Kèm theo bản án là sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty cổ phần Đ1)*

Áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối diện tích đã rút là 2541m².

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trương Công C, bà Dương Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), được khấu trừ trong số tiền đã nộp.

3. Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Ông Bùi Khắc Q, bà Hồ Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm trong hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- CCTHADS H. Ea Kar;;
- Các đương sự;
- Lưu HS – TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

NGUYỄN MẠNH TUÂN