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: 01/2021/DS-ST
Ngày: 28/01/2021.
"*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 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 Vũ Công Đạt.
2. Ông Y Bhiu Mlô.

- *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:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 về việc; *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2020/QĐXXST-DS ngày 13/12/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1979.
- Bà Lê Thị P, sinh năm 1978 – có mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn …, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1950 (đã chết).
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955 – có đơn xin xử vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn …, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn Q:
- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978 – có đơn xin xử vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1981 – có đơn xin xử vắng mặt.
- Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1989 – có đơn xin xử vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn …..., xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P trình bày:

Ngày 13/11/2018, vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H, được

Văn phòng công chứng Phạm Đình T chứng nhận. Theo đó vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà P 01 thửa đất theo Giấy CNQSDĐ số AN 815871, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích thửa đất 8.880m^2, do UBND huyện K cấp ngày 09/4/2008 đứng tên Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị H. Theo hợp đồng ông C, bà P có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên cơ quan chứng năng sau khi tiếp nhận hồ sơ đã trả lời là không thể thực hiện được việc sang tên đối với thửa đất nêu trên cho ông C, bà P, với lý do là các tài sản đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H đã bị cơ quan có thẩm quyền phong tỏa, ngăn chặn không cho thực hiện các giao dịch đến chuyển quyền sử dụng đất.

Thực tế thửa đất nêu trên là do vợ chồng ông C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà H từ năm 1999. Từ đó đến nay ông C đã tiếp quản, sử dụng, canh tác ổn định, không tranh chấp với ai. Năm 2008 do ông C, bà Pg không nắm rõ được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nên đã nhờ ông Q, bà H đứng tên kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Do tin tưởng hàng xóm nên ông C, bà P đã để nhiều năm nhưng không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Việc ông Q, bà H mắc nợ nhiều người dẫn đến bị phong tỏa, ngăn chặn các tài sản, trong đó có thửa đất theo Giấy CNQSDĐ số AN 815871, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích thửa đất 8.880m^2, do UBND huyện K cấp ngày 09/4/2008, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà P.

Sự việc kéo dài cho đến nay ông C, bà P vẫn chưa thể đứng tên trên giấy CNQSDĐ đối với thửa đất mà ông bà đã chuyển nhượng, gắn bó và tạo dựng từ năm 1999 cho đến nay. Xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông C, bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2018, được Văn phòng công chứng Phạm Đình T xác nhận là hợp pháp để ông C, bà P có thể sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 28/01/1999, vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H có sang nhượng 01 lô đất rẫy khoảng 8.300m^2 (8,3 sào) cho ông Hoàng Văn C với giá 1.000.000đồng/01 sào. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản viết tay, có người làm chứng là ông Thái Hữu H (hiện nay ông H đang cư trú tại: Thôn Y, xã Y, huyện Đ, tỉnh Gia Lai), không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng thì ông C đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Q, bà H và ông Q, bà H có trách nhiệm đi làm thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà P. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2008, ông Q, bà H đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN815871 ngày 09/4/2008, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, diện tích 8.880m^2 đứng tên ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình và hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên ông Q, bà H chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà P ngay. Đến ngày 13/11/2018, vợ chồng ông Q, bà H mới làm thủ tục theo quy định của pháp luật, tức là làm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ

chồng ông C, bà P. Tuy nhiên, do gia đình ông Q, bà H làm ăn thua lỗ và vì hạn chế trong nhận thức pháp luật nên đã không khai báo cho cơ quan có thẩm quyền biết việc ông bà đã chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông C, bà P từ ngày 28/01/1999 nên Cơ quan thi hành án đã tiến hành kê biên lô đất nêu trên trong một vụ án dân sự khác mà vợ chồng ông Q, bà H là bị đơn. Trên thực tế thì vợ chồng ông C, bà P đã sử dụng lô đất nêu trên từ năm 1999 cho đến nay không có tranh chấp.

Nay ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P khởi kiện thì vợ chồng ông Q, bà H cũng đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2018, giữa vợ chồng ông Q, bà H và vợ chồng ông C, bà P có hiệu lực pháp luật để ông Q, bà H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà P như đã cam kết trong hợp đồng.

Tại đơn từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn H3 là con của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H, ngày 07/12/2020 ông Nguyễn Văn Q đã chết do tuổi cao, sức yếu. Hiện cha mẹ của chị H1, chị H2, anh H3 là bị đơn trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", với nguyên đơn là ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà P thì chị H1, chị H2, anh H3 được biết vào năm 1999 ông Q, bà H có chuyển nhượng cho ông C 01 diện tích đất rẫy khoảng 9.000m^2 (09 sào), địa chỉ thửa đất tại thôn …., xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (thời gian này các anh chị còn nhỏ nên không tham gia vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà H). Ông Q, bà H đã giao đất cho ông C canh tác từ năm 1999 cho đến nay, các bên không có tranh chấp gì. Năm 2008 thì ông Q, bà H được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, nhưng không biết vì lý do gì mà ông Q, bà H chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông C, bà P. Nay ông C, bà P khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông Q, bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2018, công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T thì chị H1, chị H2, anh H3 không có ý kiến gì, đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn Q đã trình bày tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại bản tự khai người làm chứng Thái Hữu H trình bày:

Ông Thái Hữu H có mối quan hệ quen biết hàng xóm với vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H và anh Hoàng Văn C, còn chị Lê Thị P là vợ anh C thì sau này ông H mới biết.

Vào ngày 28/4/1999, ông H có ký người làm chứng vào giấy sang nhượng đất rẫy cà phê chưa trồng do ông Lý Q (nay là ông Nguyễn Văn Q) là người ký sang nhượng, bên nhận sang nhượng là anh Hoàng Văn C. Thời điểm mua đất rẫy anh C mới ở quê xã S, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh vào Đắk Lắk ở nhà ông Thái Hữu K là anh trai của ông H. Địa chỉ thửa đất tại thôn …., xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Khi mua đất rẫy thì anh C chưa cưới vợ là chị Lê Thị P bây giờ, sau khi mua đất rẫy thì anh C canh tác ổn định từ năm 1999 cho đến nay, không tranh chấp với ai, hiện nay anh C vẫn đang canh tác trên lô đất rẫy sang nhượng của ông Q. Khi ký làm chứng vào giấy sang nhượng đất rẫy giữa ông Q và anh C thì ông H được biết ông Q có cam kết sau này sẽ làm thủ tục trích lục thửa

đất cho anh C. Còn việc sau này các bên làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất như thế nào thì ông H không biết.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Hồng K trình bày:

Ông P và ông K có mối quan hệ quen biết hàng xóm với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P vì cùng nhau làm rẫy cà phê tại thôn …., xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông P làm rẫy từ năm 1990, ông K làm rẫy từ năm 1997 tại thôn …., xã E, huyện K cho đến nay, thời gian này rẫy của ông Q, bà H cũng ở gần rẫy của gia đình ông P, ông K. Đến năm 1999 thì ông Q, bà H bán 01 lô rẫy cho ông C, thời điểm này đất rẫy còn cây rừng chưa trồng cà phê, ông C thường xuyên vào phát rẫy một thời gian mới trồng cà phê. Thời điểm này đất rẫy của ông Q, bà H có khoảng 2,5ha, bán cho ông C khoảng 08 sào (8.000m^2), diện tích đất còn lại ông Q (vợ tên là L) mua qua đấu giá tài sản, sau đó ông Q bán lại cho ông D (nhà ở Phú Yên), hiện nay ông D đang quản lý, canh tác, ông D cũng không thường xuyên có mặt tại rẫy vì nhà ở xa, cứ đến mùa cà phê thì ông D mới đến rẫy để thu hoạch cà phê.

Kể từ khi ông C mua đất rẫy của ông Q, bà H cho đến nay (năm 1999) thì ông C ở, canh tác ổn định không có tranh chấp với ai, ông P, ông K là người làm rẫy từ trước khi ông C mua rẫy và làm rẫy cùng ông C từ thời điểm ông C mới về mua rẫy, sau này có vợ ông C là bà P cùng làm.

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.

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 chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và canh tác ổn định từ năm 1999 đến nay và không có tranh chấp với ai. Bên chuyển nhượng đất không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là do lỗi của bên chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T. Buộc bị đơn 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 tư cách tố tụng: Ông Nguyễn Văn Q là bị đơn trong vụ án, ông Q đã chết vào ngày 07/12/2020. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự thì chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn H3 (là các con của ông Nguyễn Văn Q) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Q.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị H, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn H3 có đơn xin xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3]. 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.

[4]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Ngày 13/11/2018, vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H 01 thửa đất theo Giấy CNQSDĐ số AN 815871, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích thửa đất 8.880m^2, do UBND huyện K cấp ngày 09/4/2008 đứng tên Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị H, được Văn phòng công chứng Phạm Đình T chứng nhận. Theo hợp đồng ông C, bà P có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do các tài sản đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H đã bị cơ quan có thẩm quyền phong tỏa, ngăn chặn không cho thực hiện các giao dịch liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến việc thi hành án dân sự ở vụ án dân sự khác nên không thực hiện được việc sang tên đối với thửa đất nêu trên. Xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông C, bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2018, được Văn phòng công chứng Phạm Đình T xác nhận là hợp pháp để ông C, bà P có thể sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H xác nhận vào ngày 28/01/1999, vợ chồng ông Q, bà H có sang nhượng 01 lô đất rẫy khoảng 8.300m^2 (8,3 sào) cho ông Hoàng Văn C với giá 1.000.000đồng/01 sào. Việc chuyển nhượng có được lập thành văn bản viết tay, có người làm chứng là ông Thái Hữu H. Sau khi chuyển nhượng thì ông C đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Q, bà H và đã nhận đất canh tác ổn định từ năm 1999 cho đến nay không tranh chấp với ai. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2008, ông Q, bà H đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN815871 ngày 09/4/2008, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, diện tích 8.880m^2 đứng tên ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 13/11/2018, vợ chồng ông Q, bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà P. Tuy nhiên, do gia đình ông Q, bà H làm ăn thua lỗ và vì hạn chế trong nhận thức pháp luật nên đã không khai báo cho cơ quan có thẩm quyền biết việc ông bà đã chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông C từ ngày 28/01/1999 nên Cơ quan thi hành án đã tiến hành kê biên lô đất nêu trên trong một vụ án dân sự khác mà vợ chồng ông Q, bà H là bị đơn. Trên thực tế thì vợ chồng ông C, bà P đã sử dụng lô đất nêu trên từ năm 1999 cho đến nay không có tranh chấp. Nay ông Hoàng Văn C, bà Lê

Thị P khởi kiện thì vợ chồng ông Q, bà H đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà H và vợ chồng ông C, bà P lập ngày 13/11/2018 có hiệu lực pháp luật để ông Q, bà H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà P như đã cam kết trong hợp đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2018, được Văn phòng công chứng Phạm Đình T công chứng là đúng quy định về hình thức quy định tại Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ông C, bà P làm thủ tục đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì được biết quyền sử dụng đất số AN 815871 ngày 09/4/2008, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, diện tích 8.880m^2 đứng tên ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H đang bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án tại một bản án dân sự khác mà ông Q, bà H là người phải thi hành án. Trên thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được thực hiện từ ngày 28/01/1999 (lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và ông C đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác trồng cà phê từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai. Việc chuyển nhượng có người làm chứng và những người cùng làm rẫy xung quanh xác nhận ông C, bà P canh tác ổn định từ năm 1999 cho đến nay không tranh chấp với ai. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện trước khi ông Q, bà H làm ăn thua lỗ dẫn đến nợ nần người khác không có khả năng trả nợ. Đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp không phải trường hợp giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T là có căn cứ cần chấp nhận là phù hợp với Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu. Ông C đã nộp đủ số tiền 3.000.000 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 Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Do ông Nguyễn Văn Q đã chết, bà Nguyễn Thị H sinh năm 1955 thuộc đối tượng là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

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

Áp dụng: Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Hoàng Văn C, bà Lê Thị P.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P đối với 01 thửa đất theo Giấy CNQSDĐ số AN 815871, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích thửa đất 8.880m^2, do UBND huyện K cấp ngày 09/4/2008 đứng tên Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị H là hợp pháp.

Ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí DSST. Hoàn trả cho ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0006634 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hàn án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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, 7a và Điều 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 có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vắng mặt 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.

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

Đã ký

Lê Anh Thái

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