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

Bản án số: 56/2022/DS-ST
Ngày 08 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Võ Thị Thanh Huệ và bà Hồ Thị Thu Uyển

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2019/TLST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M; có mặt.

Cùng địa chỉ: T9 (thôn B cũ), xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, theo văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022; có mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị A; có đơn xin xét xử vắng mặt.

(Hiện đang thi hành án tại Trại giam Đ).

Địa chỉ: T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

* Ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị N; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: T11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

* Ngân Hàng thương mại cổ phần X Việt Nam;

Trụ sở: Lầu 8, Tòa nhà V, số 172, đường T, phường B, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân Hàng thương mại cổ phần X Việt Nam: Ông Nguyễn Quốc C, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ là người đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền số 125/2021//UQ-TGĐ ngày 20/9/2021 của Tổng giám đốc Ngân Hàng thương mại cổ phần X Việt Nam; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 310, đường N, Phường T, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 8 năm 2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị A 01 lô đất rẫy có diện tích là 6400m^2 theo giấy chuyển nhượng ngày 09/6/2015, giấy viết tay, không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giá hai bên thỏa thuận là 360.000.000 đồng, bà A đã nhận đầy đủ tiền và giao đất sử dụng, khi nhận chuyển nhượng có nhờ thôn trưởng và một số người làm chứng nhưng do không thường xuyên ở địa phương nên không cung cấp được địa chỉ cụ thể của những người này, khi nhận chuyển nhượng thì đất bà A đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do bà A đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần V nên không làm thủ tục sang tên được, bà A hẹn ngày 25/12/2018 lấy giấy chứng nhận ra làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, bà A không làm vậy mà năm 2016 bà A đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất cho ông H và bà N, hiện nay ông H và bà N cũng đã thế chấp cho Ngân Hàng thương mại cổ phần X Việt Nam – Chi nhánh Đ. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho gia đình, ông T, bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì phần đất đang tranh chấp với bà A nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà A đã chuyển nhượng cho ông H là 5.032,2m^2, phần còn lại là 93,7m^2 nằm trong đất rừng năm 2010 nhưng không còn cây thông mà đất trắng, gia đình sử dụng làm chỗ đi lại không yêu cầu phần này. Về tài sản trên đất như Tòa án đã xem xét thẩm định, do không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nên không yêu cầu Tòa án thẩm định giá tài sản theo quy định.

Mặc dù, hiện nay đất không thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị A, đã sang nhượng lại cho ông H và bà N và cũng đã thế chấp tại Ngân hàng nhưng gia đình ông T ngoài lô đất này không còn đất nào khác. Vì vậy, theo giấy chuyển nhượng bà A viết cho ông T và bà M thì gia đình ông (bà) yêu cầu Toà án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng, không yêu cầu hủy và giải quyết hậu quả của hợp đồng, thủ tục này Tòa án đã lập với gia đình ông T cũng như bà A. Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà Phạm Thị A tiếp tục thực hiện hợp hợp đồng mà hai bên đã thoả thuận, bà A có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông T và bà M diện tích là 5.032,2m^2, nằm một phần trong diện tích đất 21.842m^2 mà bà Phạm Thị A được cấp tại GCN số BU 590607, do UBND huyện Đ cấp ngày 28/4/2014, thay đổi ngày 24/4/2015 đã chuyển nhượng cho ông H và bà N từ ngày 29/4/2016, đất rẫy tại T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Vị trí các cạnh:

Phía Đông giáp Sình dài 70,6 m.

Phía Tây giáp đất đồi thông dài 34,1m

Phía Bắc giáp ông Q dài 146,88m

Phía Nam giáp đất bà A (nay ông H và và N) dài 179,94m

Bị đơn bà Phạm Thị A trình bày: Bà Phạm Thị A thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T và bà M thửa đất và giá trị như ông T và bà M trình bày. Khi chuyển nhượng cho ông T thì đất bà A đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần V, bà

biết tài sản đang thế chấp không được chuyển nhượng. Đồng thời, bà A biết ông T khởi kiện bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, lô đất này bà A đã sang tên cho ông H, bà N, việc sang tên là do ông H trả tiền Ngân hàng, lý do bà không có khả năng trả nợ và bà còn nợ ông H một khoản tiền nữa nên hai bên mới thỏa thuận như vậy. Nay ông T, bà M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà A không đồng ý vì đất này đã thuộc quyền sở hữu của ông H và bà N, theo bà A được biết thì đất này ông H, bà N cũng đã thế chấp tại Ngân Hàng thương mại cổ phần X Việt Nam – Chi nhánh Đ. Nay điều kiện hoàn cảnh của bà A đang đi chấp hành án thời hạn hơn 06 năm, nếu ông T, bà M yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2015 vô hiệu và trả lại tiền thì bà A đồng ý, nhưng không có khả năng trả 360.000.000 đồng mà chỉ xin trả 200.000.000 đồng nhưng khi nào có thì trả, khi chuyển nhượng cho ông H và bà N thì ông T biết nhưng vì ông H trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận ra để sang tên nên không có ý kiến gì, ông H cũng biết ông T đang sử dụng nhưng không nói gì. Theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà M thì bà A không thực hiện được vì hiện nay lô đất có diện tích đất 21.842m^2 mà bà Phạm Thị A được cấp tại GCN số BU 590607, do UBND huyện Đ cấp ngày 28/4/2014, thay đổi ngày 24/4/2015 đã chuyển nhượng cho ông H và bà N từ ngày 29/4/2016, đất rẫy tại T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông không thuộc quyền sở hữu của bà A nữa nên việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án bà A không phản tố và yêu cầu gì về tài sản trên đất, yêu cầu Toà án căn cứ phạm vi khởi kiện của ông T, bà M mà giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân Hàng thương mại cổ phần X Việt Nam – Chi nhánh Đ, ông Nguyễn Quốc C trình bày:

Ông T và bà M nhận chuyển nhượng của bà A một phần trong diện tích đất là 6.400m^2, bằng giấy tờ tay, không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nằm một phần trong diện tích 21.842m^2 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 590607 cấp cho bà Phạm Thị A ngày 28/4/2014, thay đổi ngày 24/4/2015 đã chuyển nhượng cho ông H và bà N từ ngày 29/4/2016, đất rẫy tại T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, bà A đã chuyển nhượng cho ông H và bà N theo hồ sơ số 247228CN, hiện lô đất này ông H và bà N đang thế chấp tại Ngân hàng, theo hợp đồng thế chấp số 134/2017/HĐTC ngày 20/02/2017 và đơn đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ. Vì vậy, yêu cầu Toà án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

- ***Ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị N trình bày***: Năm 2016 vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của bà A lô đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 590607 cấp cho bà Phạm Thị A ngày 28/4/2014, thay đổi ngày 24/4/2015 đã chuyển nhượng cho ông H và bà N từ ngày 29/4/2016, đất rẫy tại T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, khi đó bà Phạm Thị A đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần V, vì là nợ xấu nên gia đình ông H trả nợ ngân hàng lấy ra sang tên, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, năm 2017 thế chấp vay Ngân hàng. Việc nhận chuyển nhượng giữa ông H và bà A là hợp pháp. Còn ông T căn cứ giấy tờ tay khởi kiện bà A là việc ông T, không liên quan đến gia đình ông H. Việc ông T, bà M yêu cầu bà A chuyển nhượng

sang tên thì bà A đã trình bày, còn đất gia đình ông H là nhận chuyển nhượng hợp pháp nên yêu cầu ông T trả lại nguyên hiện trạng đất, việc trồng cây và dựng nhà trên đất ông H của ông T, bà Mấy là trái phép yêu cầu tháo giỡ. Vì vậy, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình thụ lý, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc diện tích đất và tài sản trên đất ông T và bà M đang sử dụng, dựa trên ranh giới bên nguyên đơn chỉ ranh giới. Tại bản trích đo số 23/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ thể hiện diện tích nằm trong giấy chứng nhận đứng tên ông H và bà N là 5.032,2m^2, phần còn lại là 93,7m^2 nằm trong đất rừng năm 2010; tài sản trên đất gồm: 11 bụi chuối; vú sữa 01 cây; mít thái 150 cây, trồng năm 2018; dừa 01 cây trồng năm 2020; quýt và cam 150 cây, trồng năm 2018; măng cụt 01 cây, trồng năm 2020; ổi 03 cây, trồng năm 2020; nhãn 01 cây, trồng năm 2020; sầu riêng 30 cây, trồng năm 2020; bưởi 15 cây, trồng năm 2020.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2015 do ông T cung cấp (Tòa án lập biên bản đối chiếu bản gốc). Bà A thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng là chữ ký của bà A các bên đương sự đã thống nhất về chứng cứ nên không phải chứng minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành tốt quy định của pháp luật tố tụng dân sự dẫn đến quá trình thu thập chứng cứ vụ án kéo dài; hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 184, khoản 1 Điều 188, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 128; Điều 688, 689, 690, 691 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu bà Phạm Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2015 với diện tích theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ là 5.032,2m^2, một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 590607 cấp cho bà Phạm Thị A ngày 28/4/2014, thay đổi ngày 24/4/2015 đã chuyển nhượng cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số 247228CN ngày 29/4/2016, đất toạ lạc tại T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Vị trí các cạnh:

Phía Đông giáp Sình dài 70,6 m.

Phía Tây giáp đất đồi thông dài 34,1m

Phiá Bắc giáp ông Q dài 146,88m

Phía Nam giáp đất bà A (nay ông H và và N) dài 179,94m

Các vấn đề khác: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị: Không.

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 xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/6/2015 nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "*Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Nơi cư trú của bị đơn tại T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Đối với các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt Tòa án căn cứ Điều 227 khoản 3 Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 09/6/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M và bà Phạm Thị A là có thật, phù hợp với lời khai của các bên đương sự. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà A đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần V nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông T và bà M nên hai bên thoả thuận viết giấy tờ tay, không có Công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Về nguyên tắc thì đất đang thế chấp không có quyền bán, thay thế, trao đổi theo quy định tại khoản 4 Điều 348 BLDS năm 2005, trừ trường hợp theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 349 BLDS năm 2005. Năm 2016 bà A đã chuyển nhượng cho ông H và bà N, năm 2017 ông H và bà N đã thế chấp tài sản này theo hợp đồng thế chấp số 134/2017/HĐTC ngày 20/02/2017 và đơn đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ cho Ngân Hàng thương mại cổ phần X Việt Nam – Chi nhánh Đ, việc thế chấp này phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320 và Điều 321 BLDS năm 2015. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông T và bà M vẫn biết đất đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn thực hiện nên hợp đồng viết tay giữa các đương sự là trái pháp luật được quy định tại điều 128 BLDS năm 2005; Điều 167 Luật đất đai. Do đó, HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và bà M, vì hợp đồng này đã vô hiệu từ thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định:

3. " *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*"

Căn cứ chứng cứ đương sự cung cấp và đối chiếu các quy định của pháp luật thì hiện nay phần đất nguyên đơn khởi kiện bà A không còn thuộc quyền sở hữu của bà A

nên HĐXX xét thấy yêu cầu của ông T, bà M về việc buộc bà Phạm Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Về ý kiến của bà Phạm Thị A là trường hợp ông T, bà M yêu cầu hủy hợp đồng, giải quyết hậu quả của hợp đồng thì bà A đồng ý và xin trả lại số tiền cho ông T và bà M là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ý kiến này của bà A ngoài phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, bà A không phản tố về nội dung này nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Theo kết quả đo đạc thì trong phần đất ông T đang sử dụng có một phần đất rừng 2010 (đất trắng không còn rừng thông) với diện tích 93,7m^2, phần diện tích đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà A nên trường hợp có sang tên thì cũng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thuộc trường hợp được chuyển nhượng. Tại phiên tòa ông T và bà M không yêu cầu bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng về phần này (vì đất không đủ điều kiện để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng). Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết nên không đưa cơ quan quản lý nhà nước vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, Tòa án đã tiến hành làm việc với nguyên đơn, bị đơn không phản tố. Tuy nhiên, nguyên đơn không khởi kiện yêu cầu nội dung này, bị đơn không phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản tố độc lập. Vì vậy, căn cứ phạm vi khởi kiện Tòa án giải quyết theo quy định tại Điều 5, Điều 188 BLTTDS.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 6.285.000 đồng, do yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M không được chấp nhận nên cần buộc ông T và bà M phải chịu số tiền trên, được khấu trừ vào số tiền ông T và bà M đã nộp tạm ứng tại Toà án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M không được chấp nhận nên phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

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

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, Điều 143, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 184, khoản 1 Điều 188, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 128; Điều 688, 689, 690, 691 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử*:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu bà Phạm Thị A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2015 với diện tích theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ là 5.032,2m^2 một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 590607 cấp cho bà Phạm Thị A ngày 28/4/2014, thay đổi ngày 24/4/2015 đã chuyển nhượng cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số 247228CN ngày 29/4/2016, đất toạ lạc tại T9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Vị trí các cạnh:

Phía Đông giáp Sình dài 70,6 m.

Phía Tây giáp đất đồi thông dài 34,1m

Phiá Bắc giáp ông Q dài 146,88m

Phía Nam giáp đất bà A (nay ông H và và N) dài 179,94m.

2. Về yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do nguyên đơn không yêu cầu khởi kiện, bị đơn không phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản tố độc lập nên Tòa án không có căn cứ giải quyết nên không đề cập xử lý.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và đo đạc là 6.285.000 đồng (*Sáu triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng)*, buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M phải chịu số tiền trên, được khấu trừ vào số tiền ông T và bà M đã nộp tạm ứng tại Toà án.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0002264 ngày 22/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt bản án hợp lệ.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt bản án hợp lệ.

***Nơi nhận**:*

- TAD tỉnh Đ**;**
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THA huyện Đ
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Hoàng Thị Thu Hà

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(