

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 10/2025/DSST

Ngày: 27- 5 - 2025

V/v Yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuận.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Dụng;

Ông Bùi Thế Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 41/2024/TLST-DS, ngày 04 tháng 12 năm 2024, về việc: “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2025/QĐ-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trần Xuân L, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Đặng Thị Thu T, sinh năm 1995; địa chỉ: số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Bà Phạm Thị Tuyết T1, sinh năm 1957; địa chỉ: số B, Thôn I, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị Tuyết H, sinh năm 1972; nơi cư trú: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Tuyết L1; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị Nguyệt T2; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Kiều O; địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Đỗ Thị Thùy D, sinh năm 2003; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Bá N, sinh năm 1962 (đã chết), bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ: số B, Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt (bà N1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N:

– Bà Nguyễn Thị N1 (vợ), sinh năm 1963; Địa chỉ: B, Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

– Bà Nguyễn Thị Thanh M (con), sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ dân phố G, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

– Ông Nguyễn Bá Đ (con), sinh năm 1988; Địa chỉ: B, Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

– Bà Nguyễn Thị Vân A (con), sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh.

– Bà Nguyễn Thị Hòa D1 (con), sinh năm 1992; Địa chỉ: A, Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Những người thừa kế trên cử bà Nguyễn Thị Hòa D1 làm người đại diện tham gia tố tụng.

3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Người đại diện: Ông Lê Đại T3 – Chức vụ: Phó Chủ tịch; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của bà Trần Xuân L và quá trình tham gia tố tụng, bà Đặng Thị Thu T là người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:**

Ngày 12/7/1999, bà L và chồng là ông Đỗ Tiến D2 (đã chết năm 2021) có nhận chuyển nhượng bằng giấy sang nhượng viết tay của ông Phạm Văn N2 (đã chết năm 2018) thửa đất số 35, tờ bản đồ số 103 (trước đây là thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12) diện tích 1.040m² tại Thôn C, xã H, thành phố B. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà L đã quản lý, sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1999 đến nay, đã xây dựng nhà ở và công trình phụ trên đất.

Năm 2020, khi gia đình bà L liên hệ với UBND xã H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì được biết ông N2 đã chết và thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông N2. Do các bị đơn là đồng thừa kế của ông N2 không phối hợp làm thủ tục và ông D2 cũng đã chết nên bà L khởi kiện yêu

cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/1999.

Quá trình giải quyết vụ án, thông qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ, bà L phát hiện một phần diện tích đất mà gia đình bà đang quản lý, sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ số V829314 cho ông Nguyễn Bá N tại thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12, diện tích 335m². Do đó, bà L yêu cầu Tòa án:

1. Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 12/7/1999 giữa ông Phạm Văn N2 và ông Đỗ Tiến D2 đối với thửa đất nêu trên.

2. Hủy GCNQSDĐ số V829314 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Bá N.

3. Tuyên bố cho bà L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất việc đăng ký cấp GCNQSDĐ để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà L.

*** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, bị đơn bà Phạm Thị Tuyết T1 trình bày:**

Bà T1 xác nhận việc bố bà là ông Phạm Văn N2 có chuyển nhượng cho ông Đỗ Tiến D2 một thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.040m². Việc chuyển nhượng đất giữa bố bà và ông Đỗ Tiến D2 đã thực hiện xong và không có tranh chấp gì.

Bà T1 đồng ý với yêu cầu của bà L về việc Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì việc chuyển nhượng là hoàn toàn đúng thực tế. Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số V829314 cấp cho ông Nguyễn Bá N, bà T1 cũng đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị tuyên bố cho bà L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất việc đăng ký cấp GCNQSDĐ. Các chị em của bà T1 (gồm bà Phạm Thị Tuyết H, bà Phạm Thị Thúy L2, bà Phạm Thị Kiều O và bà Phạm Thị Nguyệt T2) bận công việc nên không tham gia tố tụng tại Tòa án được và đều thống nhất quan điểm như bà T1 đã trình bày.

*** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá N trình bày:**

Năm 2002, ông N nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N2 thửa đất 92, tờ bản đồ 104, diện tích ngang 15m, dài 45m bằng giấy viết tay. Ông N2 có trách nhiệm đi làm GCNQSDĐ và sau đó giao cho ông N GCNQSDĐ số V829314 đối với thửa đất 239A, tờ bản đồ 12, diện tích 335m². Ông N xác nhận GCNQSDĐ này mang tên ông nhưng vị trí thực tế lại thuộc đất nhà bà L đang ở. Ông N hoàn toàn không biết đến 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã H chứng thực vào ngày 27/9/2002 đối với thửa đất 239A, tờ 12. Ông và ông N2 chỉ có hợp đồng mua bán bằng giấy tay, chưa bao giờ đến UBND xã H công chứng.

Ông N cho rằng việc ông N2 và Cơ quan cấp đất cấp nhầm thửa đất cho ông không phải lỗi của ông mà lỗi do ông N2 và cơ quan cấp đất không xem xét đúng vị trí thửa đất ông đang ở. Hiện nay thửa đất ông mua của ông N2 đang tiến hành làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ông đang giữ bản gốc GCNQSDĐ số V829314. Ông N không có ý kiến phản đối về việc Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà L liên quan đến GCNQSDĐ cấp nhầm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 19/5/2025, ông Nguyễn Bá N đã chết. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Hòa D1 là người đại diện của những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N thống nhất với ý kiến của ông N và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc hủy GCNQSDĐ này là để khắc phục sai sót của cơ quan nhà nước và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà L. Tuy nhiên, việc này không làm mất đi quyền lợi chính đáng của ông N, bà N1 đối với thửa đất mà ông đã thực sự nhận chuyển nhượng từ ông N2. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các thừa kế của ông N, cần ghi nhận quyền của họ được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đúng vị trí mà ông N đã nhận chuyển nhượng trên thực tế.

*** Tại bản tự khai ngày 25/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thùy D trình bày:** Bà D là con của ông Đỗ Tiến D2 và bà Trần Xuân L. Bà D đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Các bị đơn khác gồm bà Phạm Thị Tuyết H, bà Phạm Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị Nguyệt T2, bà Phạm Thị Kiều O và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị N1, Ủy ban nhân dân thành phố B** đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt và không có bất kỳ văn bản trình bày ý kiến nào về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (T3 có đại diện xin xét xử vắng mặt).

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Xuân L và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

– **Về thủ tục tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các bên, Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Xuân L:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn N2 với ông Đỗ Tiến D2 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 103 (cũ là thửa đất số

239A, tờ bản đồ số 12); diện tích: 1040m²; địa chỉ tại: Thôn C, Xã H, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V829314 đối với thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12, diện tích 335m² do UBND huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 11/10/2002 cho hộ ông Nguyễn Bá N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/1999 và yêu cầu Hủy GCNQSDĐ số V829314. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của cơ quan nhà nước khi giải quyết trong cùng vụ án dân sự theo quy định tại Điều 34 BLTTDS. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện C (nay thuộc thẩm quyền quản lý của UBND thành phố B) cấp là yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính và điểm a khoản 1 Điều 37 BLTTDS.

1.2 Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bà Phạm Thị Tuyết T1, bà Đỗ Thị Thùy D, ông Nguyễn Bá N và đại diện UBND thành phố B có đơn xin xét xử vắng mặt. Các bị đơn khác gồm bà Phạm Thị Tuyết H, bà Phạm Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị Nguyệt T2, bà Phạm Thị Kiều O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/1999 giữa ông Phạm Văn N2 và ông Đỗ Tiến D2:

Qua lời khai của nguyên đơn và bị đơn là bà Phạm Thị Tuyết T1 đều xác nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn N2 và ông Đỗ Tiến D2 (chồng bà L) vào ngày 12/7/1999 đối với thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 35, tờ bản đồ 103), diện tích 1.040m² tại Thôn C, xã H, thành phố B. Việc chuyển nhượng này đã được thực hiện, ông D2 đã giao đủ tiền, ông N2 đã

giao đất. Gia đình bà L đã quản lý, sử dụng thửa đất liên tục, ổn định từ đó đến nay, đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trên đất. Các bên không có tranh chấp về nội dung chuyển nhượng.

Qua các tài liệu do bà L giao nộp như giấy xác nhận ngày 15/9/2021 của các thừa kế ông N2, biên lai nộp thuế nhà đất của ông Đỗ Tiến D2 ngày 15/8/2007, phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 05/5/2021 và Đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà hợp pháp của ông Đỗ Tiến D2 ngày 14/3/2008 có xác nhận của UBND xã H đều khẳng định việc nhận chuyển nhượng và sử dụng đất ổn định, công khai của gia đình bà L.

Kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Phần đất tranh chấp hiện nay bà Trần Xuân L đang quản lý, sử dụng có diện tích thực tế là 978,9m². Trong đó, diện tích khoảng 239m² (bao gồm 01 căn nhà xây cấp 04 và công trình phụ của bà L) nằm trong GCNQSDĐ số V829314, diện tích 335m², thửa đất 239A, tờ bản đồ số 12, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Bá N ngày 11/10/2002.

Theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, ông Phạm Văn N2 được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ số D0485491 ngày 06/3/1995 tại thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12 với diện tích 1040m². Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2002 giữa ông Phạm Văn N2 và ông Nguyễn Bá N, ngày 16/10/2002, UBND huyện C ban hành quyết định thu hồi GCNQSDĐ số D0485491 của hộ ông Phạm Văn N2 để cấp cho hộ ông Nguyễn Bá N GCNQSDĐ số V829314, ngày 11/10/2002 tại thửa đất số 239A, tờ bản đồ 12, diện tích 335m² và cấp cho ông Phạm Văn N2 GCNQSDĐ số V829315 tại thửa đất số 239B, tờ bản đồ 12, diện tích 360m².

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/7/1999 giữa ông Phạm Văn N2 và ông Đỗ Tiến D2 được lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực, là chưa đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 707 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, giao dịch đã được các bên thực hiện trên thực tế, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, bên chuyển nhượng đã giao đất. Gia đình bà L đã quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài, đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất từ năm 1999 và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ điểm b.3, mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/1999 giữa ông Phạm Văn N2 và ông Đỗ Tiến D2. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu hủy GCNQSDĐ số V829314 ngày 11/10/2002 của ông Nguyễn Bá N:

Như đã phân tích ở trên, kết quả đo đạc và thẩm định tại chỗ xác định bà Trần Xuân L đang quản lý, sử dụng diện tích đất 978,9m², trong đó có một phần diện tích khoảng 239m² (gồm nhà ở và công trình phụ) nằm trong GCNQSDĐ số V829314, diện tích 335m², thửa đất 239A, tờ bản đồ số 12, xã H, huyện C (nay thuộc xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Bá N vào ngày 11/10/2002.

Ông Nguyễn Bá N cũng đã thừa nhận GCNQSDĐ số V829314 mang tên ông nhưng vị trí thực tế của thửa đất này lại nằm trên phần đất của nhà bà L đang quản lý, sử dụng. Ông N khẳng định không biết về các hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực liên quan đến thửa đất này và việc mua bán giữa ông với ông N2 chỉ bằng giấy tay tại một vị trí đất khác. Ông N cho rằng việc cấp nhầm GCNQSDĐ là lỗi của ông N2 và cơ quan có thẩm quyền, đồng thời ông không phản đối yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp nhầm cho ông.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, lời xác nhận của các bên đương sự, đặc biệt là lời trình bày của chính ông Nguyễn Bá N, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định GCNQSDĐ số V829314 đã cấp cho ông Nguyễn Bá N không đúng vị trí thửa đất thực tế mà ông N nhận chuyển nhượng từ ông N2, mà lại cấp chồng lên phần đất gia đình bà L đã nhận chuyển nhượng từ ông N2 trước đó do bà L đang quản lý, sử dụng ổn định. Việc cấp GCNQSDĐ này không phù hợp với giao dịch thực tế giữa ông N và ông N2, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số V829314 đã cấp cho ông Nguyễn Bá N là có căn cứ pháp luật, phù hợp với thực tiễn khách quan của vụ án.

[2.3] Xét quyền lợi của những người thừa kế của ông Nguyễn Bá N: Việc ông Nguyễn Bá N nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn N2 là có thật, nhưng GCNQSDĐ số V829314 đã bị cấp sai vị trí. Việc hủy GCNQSDĐ này là để khắc phục sai sót của cơ quan nhà nước và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà L. Tuy nhiên, việc này không làm mất đi quyền lợi chính đáng của ông N (nay là các thừa kế của ông) đối với thửa đất mà ông đã thực sự nhận chuyển nhượng từ ông N2. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các thừa kế của ông N, cần ghi nhận quyền của họ được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đúng vị trí mà ông N đã nhận chuyển nhượng trên thực tế.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Xuân L tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;
- Khoản 4 Điều 131, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm b.3, mục 2.3, phần 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;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân L.
2. Công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/1999 giữa ông Phạm Văn N2 (đã chết) và ông Đỗ Tiến D2 (đã chết) đối với quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 103), xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất được công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng mà bà Trần Xuân L đang quản lý, sử dụng thực tế là 978,9m² (chín trăm bảy mươi tám phẩy chín mét vuông).
3. Bà Trần Xuân L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu tại mục 2 Quyết định này theo quy định của pháp luật.
4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V829314 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay thuộc thẩm quyền quản lý của UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 11 tháng 10 năm 2002 cho ông Nguyễn Bá N đối với thửa đất số 239A, tờ bản đồ số 12, diện tích 335m², tại xã H, huyện C (nay là xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).
5. Ghi nhận quyền của những người thừa kế của ông Nguyễn Bá N gồm: bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị Vân A và bà Nguyễn Thị Hòa D1 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng trên thực tế từ ông Phạm Văn N2 theo quy định của pháp luật

Về án phí và chi phí tố tụng:

– **Về án phí:** Bà Trần Xuân L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà Hồ Thị Hồng L3 nộp thay bà Trần Xuân L theo Biên lai thu số AA/2022/0004744, ngày 12/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Trần Xuân L đã nộp đủ án phí.

– **Về chi phí tố tụng:** Bà Trần Xuân L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án bao gồm: 5.760.000 đồng chi phí giám định; 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 3.913.000 đồng chi phí đo đạc; 3.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Tổng cộng là 14.673.000 đồng (Mười bốn triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng), bà Trần Xuân L đã nộp đủ và các chi phí đã được chi xong.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- CC THADS TP. B;
- Sở NN&MT tỉnh Đắk Lắk;
- UBND TP. B;
- CN VPĐKDĐ TP. B;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Duy Thuận