

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 02/2024/DSST

Ngày: 18/01/2024

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 KRÔNG NĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Phong.

2. Bà Nguyễn Thị Chinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 18/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2023/QĐXXST-DS ngày 18/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 04/01/2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm: 1959 và bà Mai Thị T, sinh năm 1958. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tuấn D. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 12 T, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1956. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Bùi Quốc M, sinh năm 1972. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1983. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

3/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Địa chỉ: TDP 2, thị trấn Krông Năng, huyện Krông Năng, Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Trương Quang Đ, chức vụ: Phó Chi cục trưởng.
(Vắng mặt)

4/ Ông Nguyễn Xuân H. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Hữu Hoà (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2002 bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng lô đất diện tích 225m² (15x15)m nằm trong phần diện tích đất 675 m² tại thôn E, xã E cho **vợ chồng ông Phạm Văn V, Mai Thị T** với giá là: 30.000.000 đồng. Nguồn gốc do bà M nhận chuyển nhượng của Xí nghiệp cà phê A thuộc Công ty TNHH MTV cà phê P vào năm 2002, chưa được cấp bìa đỏ mà chỉ có giấy mua bán giữa hai bên. Do đó khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, hai bên chỉ lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực. Vị trí lô đất như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại của bà M, phía Tây giáp đất của ông V, bà T, phía Nam giáp đường liên thôn lên UBND xã E, phía Bắc giáp đất ông X.

Hai bên đã giao tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2002. Đến ngày 09/9/2006 để xác định ranh giới cụ thể vì bà M đã giao phần đất còn lại cho con trai của mình, nên ông V, bà T cùng với bà M Bùi Quốc M, Bùi Quốc T là con trai của bà M lập biên bản xác định ranh giới phần diện tích các bên được quyền sử dụng, có ông Nguyễn Hữu H - Thôn trưởng thôn E chứng kiến. Ông V, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà M hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho ông V, bà T nhưng bà M không hợp tác.

Nay ông V, bà T nhận được Thông báo số 171/TB-CCTHADS ngày 30/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K về quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp phần đất mà ông V, bà T đã mua của bà M vào năm 2002 vì theo Bản án số 81/2020/DSPT ngày 29/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, thì bà M phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Xuân H, địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ số tiền 484.966.000 đồng. Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đ đã ra các **Quyết** định cưỡng chế thi hành án, tài sản để đảm bảo thi hành án, trong đó có thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 675 m² (đo đạc thực tế là 782 m² chưa trừ lộ giới giao thông) được công nhận tại **Bản** án số 19/2019/DSST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 37/2020/QĐ-PT ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao Đ.

Do đó ông V, bà T khởi kiện bà M để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2002 đối với phần diện tích 225m² (15x15)m, là một phần trong thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 675m² (đo đạc thực tế 782m² chưa trừ lộ giới giao thông), yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết năm 2002, hoàn tất thủ tục sang tên cho ông V, bà T theo quy định.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án, bà M trình bày:

Bà là Nguyễn Thị M, sinh năm 1956, chồng là Bùi Quốc Đ, sinh năm 1949, nhưng đã ly hôn vào năm 1998, có con là Bùi Quốc M, sinh năm 1972; Bùi Thị Q, sinh năm 1983, hiện đang sinh sống tại **thôn** E, xã E và con trai Bùi Quốc T, sinh năm 1980 (đã chết). Vào năm 2002 bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 675 m² tại thôn Ea Đình, xã Ea Tân của Xí nghiệp cà phê A thuộc Công ty TNHH MTV cà phê P, đến năm 2005 bà mới trả đủ số tiền mua đất nên ngày 25/01/2005 giữa hai bên mới tiến hành lập hợp đồng sang nhượng đất. Vị trí lô đất: phía Đông giáp đường vào Bãi Bằng, phía Nam giáp đường (liền kề là lô đất của ông D), phía Tây giáp đất ông T và phía Bắc giáp đất ông C. Sau khi mua đất của Xí nghiệp **cà phê** A vào năm 2002, bà có chuyển nhượng 225m² (15x15m) cho ông Phạm Văn V, bà Mai Thị T, với vị trí: phía Đông giáp phần đất còn lại của bà, phía Tây giáp đất của ông V (do bà T sử dụng), phía Nam giáp đường liên thôn lên UBND xã Ea Tân, phía Bắc giáp đất ông X, bà đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng và giao đất cho ông V, bà T sử dụng từ năm 2002 nhưng chưa có đo đạc thực tế để giao đúng vị trí đất cho bên mua. Bà xác nhận vào ngày 09/9/2006 bà có lập biên bản giao đất để xác định ranh giới cụ thể, nhưng cũng chỉ là giao trên giấy tờ chứ cũng chưa có xác định vị trí chính xác trên thực địa, có sự chứng kiến của ông V, bà T, 02 con trai Bùi Quốc M, Bùi Quốc T và ông Nguyễn Hữu H - Thôn trưởng thôn E. Đến nay các bên chưa hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên vì lý do phần diện tích đất bà mua của Xí nghiệp cà phê A thuộc Công ty TNHH MTV cà phê P có tranh chấp do cấp nhầm cho người khác, do đó năm 2018 bà khởi kiện Công ty TNHH MTV cà phê P để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của mình. Bản án số 19/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã công nhận diện tích 675m² (đo đạc thực tế là 782m² chưa trừ lộ giới giao thông) thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44 là của bà, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BG 629259 do UBND huyện K cấp ngày 17/5/2012 cho ông Vũ Văn T, bà Cao Thị L để cấp lại cho bà. Tuy nhiên do tuổi cao nên đến nay bà vẫn chưa làm thủ tục do đó cũng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông V, bà T. Hiện nay ông V, bà T khởi kiện bà để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày **04/3/2002** đối với phần diện tích 225m² (15x15m), thuộc một phần của thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 675m² (đo đạc thực tế 782m² chưa trừ lộ giới giao thông), yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết năm 2002, hoàn tất thủ tục sang tên cho ông V, bà T theo quy định theo Thông báo số 171/TB-CCTHADS ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, vì theo Bản án số 81/2020/DSPT ngày 29/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, bà phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Xuân H, địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ số tiền 484.966.000 đồng, nhưng bà xác định bà không đồng ý với Bản án của Tòa án buộc bà phải trả tiền cho ông Nguyễn Xuân H, bà sẽ tiếp tục khiếu nại lên cấp có thẩm quyền. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T thì bà đồng ý và công nhận vào năm 2002 có bán cho ông V, bà T 225m² (15x15m), đã nhận đủ tiền và ông V, bà T đã sử dụng từ khi mua đất cho đến nay.

Ông Trương Quang Đ - Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện K tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ xác định:

Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 675m² (đo đạc thực tế là 782 m², chưa trừ lộ giới giao thông) được công nhận tại Bản án số 19/2019/DSST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 37/2020/QĐ-PT ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao Đ. Thửa đất này đã bị Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 11/6/2021, về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Nay ông V, bà T khởi kiện đối với bà M để tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với tài sản là một phần của diện tích 675m² và Tòa án xác định Chi cục thi hành án dân sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Ông Bùi Quốc M và bà Bùi Thị Q tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà Q trình bày:

Ông M và bà Q là con đẻ của bà Nguyễn Thị M. Vào năm 2002 bà Nguyễn Thị M có nhận chuyển nhượng diện tích đất 675m² tại thôn E, xã E của Xí nghiệp cà phê A thuộc Công ty TNHH MTV cà phê P đến năm 2005 gia đình góp tiền vào mới trả đủ số tiền mua đất nên ngày 25/01/2005 giữa hai bên mới lập hợp đồng sang nhượng đất. Vị trí lô đất như sau: phía Đông giáp đường vào Bãi Bàng, phía Nam giáp đường (liền kề là lô đất của ông D), phía Tây giáp đất ông T và phía Bắc giáp đất ông C.

Sau khi mua, bà M chia lô đất trên làm 03 phần, trong đó: chuyển nhượng cho ông Phạm Văn V, bà Mai Thị T 225m² (15x15)m. Vị trí phần đất bán cho ông V, bà T như sau: phía Đông giáp phần đất còn lại của bà M, phía Tây giáp đất của ông V (do V, bà T sử dụng), phía Nam giáp đường liên thôn lên UBND xã E, phía Bắc giáp đất ông X. Phần tiếp theo là của ông M (15x15)m, phần còn lại là (15x15)m bà M chia cho con trai Bùi Quốc T, sinh năm 1980 (đã chết năm 2019). Các bên đã nhận đất sử dụng trên thực tế nhưng chưa đo đạc, cắm mốc để phân định ranh giới cụ thể của từng lô. Ông M, bà Q xác nhận ngày 09/9/2006 để xác định ranh giới cụ thể, nên các bên cùng xác định mốc giới phần diện tích đã bán cho ông Việt, bà Thậu, có sự chứng kiến của Thôn trưởng thôn E ông Nguyễn Hữu H nhưng cũng chỉ là giao trên giấy tờ chứ không có xác định vị trí chính xác trên thực địa. Đến nay các bên chưa hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên. Lý do: lô đất 675m² này bị cấp bìa đỏ sai cho người khác. Do đó nay ông V, bà T khởi kiện yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết năm 2002, hoàn tất thủ tục sang tên cho ông V, bà T theo quy định thì ông và bà Q cũng đồng ý.

Ông Nguyễn Xuân H tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày:

Năm 2019 ông khởi kiện bà Nguyễn Thị M tại Tòa án nhân dân huyện K đề đòi số nợ 484.966.000 đồng bao gồm gốc và lãi. Sau khi Bản án số 81/2020/DSPT ngày 29/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật, căn cứ vào đơn yêu cầu, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã tiến hành kê biên tài sản của bà Mon là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52, diện tích 9.840m² đã có Giấy chứng nhận QSDĐ số R 444125 do UBND huyện K cấp ngày 15/02/2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 675 m² (đo đạc thực tế là 782 m² chưa trừ lô giới giao thông) được công nhận tại Bản án số 19/2019/DSST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 37/2020/QĐ-PT ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao Đ. Quá trình thi hành án thì xác định có ông Phạm Văn V, bà Mai Thị T đang quản lý, sử dụng một phần (225m²) do nhận chuyển nhượng của bà M vào năm 2002 nhưng chưa làm thủ tục sang tên, do đó ông V, bà T khởi kiện bà M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông công nhận bà Mon chuyển nhượng diện tích 225 m² cho ông V, bà T trước khi nợ tiền của ông, nên ông đồng công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà T và bà M để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu H tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày:

Ông là Thôn trưởng thôn Ea Đinh từ năm 2005 - 2010. Ông xác nhận tháng 9/2006 ông có chứng kiến và ký xác nhận việc ông V, bà T nhận chuyển nhượng diện tích 225m² (15x15) đất trong diện tích đất bà M mua lại của Xí nghiệp cà phê A. Vị trí diện tích bà M chuyển nhượng cho ông V, bà T như sau: phía Đông giáp phần đất còn lại của bà Mon, phía Tây giáp đất của ông V, bà T, phía Nam giáp đường liên thôn lên UBND xã Ea Tân, phía Bắc giáp đất ông X. Ông xác định trước khi bà M giao phần đất cho ông V thì vợ chồng ông V đã làm nhà ở như hiện nay. Sau khi giao nhận đất và ký biên bản thì gia đình ông V sử dụng cho đến nay không có tranh chấp gì. Nay giữa các bên có tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/11/2023: Đại diện nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thống nhất giá trị tài sản đang tranh chấp có giá 225.000.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và bà M có hiệu lực.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ phối hợp để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 225m² (15x15)m cho ông V, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, người làm chứng vắng mặt, do đó căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn ông Phạm Văn V, bà Mai Thị T, thấy rằng: Tại Bản án số 19/2019/DSST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ công nhận diện tích đất 675m² (đo đạc thực tế là 782m², chưa trừ lộ giới giao thông) thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất tại thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ, thuộc quyền sử dụng của bị đơn bà Nguyễn Thị M, nhưng đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng, năm 2002 bị đơn bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 225m² (15x 15)m tại thôn E, xã E, có viết giấy tay ngày 04/3/2002. Diện tích đất sang nhượng là một phần của diện tích 675m² do bà M nhận chuyển nhượng của Xí nghiệp cà phê A, thuộc Công ty TNHH MTV cà phê P. Đất có tứ cận: phía Đông giáp phần đất còn lại của bà M, phía Tây giáp đất của ông V, bà T, phía Nam giáp đường liên thôn lên UBND xã E, phía Bắc giáp đất ông X.

Như vậy, bà M đã chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 225m² (15x15m) trong tổng diện tích 675m² do nhận chuyển nhượng từ Xí nghiệp cà phê A. Bà M đã nhận đủ tiền, hoàn tất thủ tục nhận tiền vào ngày 04/3/2002. Phía vợ chồng ông V đã nhận đất và hai bên có viết giấy sang nhượng (không có công chứng, chứng thực).

Đến ngày 09/9/2006 hai bên đã tiến hành giao nhận đất, có sự chứng kiến của Thôn trưởng thôn E. Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là: bản chính “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 04/3/2002, biên bản ghi nhận ngày 9/9/2006. Hợp đồng chuyển nhượng đất là giấy viết tay chưa được công chứng chứng thực. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đất là vợ chồng ông V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (trả đủ tiền mua đất), các bên đã bàn giao đất, cắm mốc giới và bên nhận chuyển nhượng đã trực tiếp quản lý sử dụng đất. Quá trình nhận đất và sử dụng đất không có tranh chấp gì. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại thời điểm xác lập, giao dịch này có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 131 và Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995 và tại thời điểm yêu cầu công nhận hợp đồng, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án: bà M thừa nhận có chuyển cho ông V, bà T diện tích đất trên và đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng; **Người làm chứng** ông Nguyễn Hữu H xác nhận có ký vào biên bản giao nhận đất giữa bà M và ông V, bà T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H, ông Bùi Quốc M, bà Bùi Thị Q đều thừa nhận biết việc bà M chuyển nhượng lô đất diện tích 225m² (15x15)m nằm trong phần diện tích đất 675m² tại thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho **ông** V, bà T. Trong đó ông H còn xác định bà M đã chuyển nhượng diện tích 225 m² trong diện tích 675 m² cho ông V, bà T trước khi bà M nợ tiền ông H. Ông H đồng ý công nhận việc bà M chuyển nhượng diện tích 225m² cho ông Việt, bà Thậu.

Trên thực tế ông V, bà T nhận quản lý, sử dụng diện tích đất 225m² nằm trong phần diện tích đất 675m² từ thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng năm 2002 đến nay không tranh chấp với ai.

Quá trình giải, bà M cho rằng vị trí đất năm 2002 chuyển nhượng cho ông V, bà T chính là nhà của ông V, bà T đang ở, không phải là vị trí đất trống như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 08/11/2023 tuy nhiên bà M từ chối không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

HĐXX xét thấy, căn cứ Giấy sang nhượng đất do nguyên đơn cung cấp, **lời khai** của các bên, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2023; căn cứ lời khai của người làm chứng, **lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** thì xác định, vị trí diện tích đất năm 2002 ông V, bà T nhận chuyển nhượng của bà M như sau: phía Đông giáp phần đất còn lại của bà M, phía Tây giáp đất của ông V, bà T, phía Nam giáp đường liên thôn lên UBND xã E, phía Bắc giáp đất ông X. Như vậy có căn cứ xác định, năm 2002 bà M chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Phạm Văn V, bà Mai Thị T với vị trí như biên bản xem xét thẩm định là đúng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, thấy rằng đây là giao dịch dân sự thể hiện sự tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xét yêu cầu của ông V, bà T về yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết năm 2002, hoàn tất thủ tục sang tên cho ông V, bà T đối với diện tích đất 225m² (15x15m) nằm trong phần diện tích đất 675m² tại thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ, là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[7] Về giá trị tài sản tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 9/11/2023: Đại diện nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thống nhất giá trị tài sản đang tranh chấp có giá 225.000.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng). Việc tự nguyện thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp là hoàn toàn tự nguyện, phù

hợp với mức giá chung tại thời điểm giải quyết vụ án, không có mục đích thỏa thuận giá thấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước vì vậy HĐXX chấp nhận việc tự nguyện thỏa thuận giá trị tài sản là 225.000.000 đồng.

[8] Về chi phí thẩm định tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 1.600.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản. Nguyên đơn tự nguyện nộp thay cho bị đơn.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn thuộc trường hợp miễn án phí vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, Điều 147 BLTTDS;

- Áp dụng các Điều 131, Điều 136, Điều 705, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 12 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Việt, bà Mai Thị Thậu.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị M tại “*Giấy xang nhượng đất*” lập ngày **04/3/2002** đối với diện tích **225m²** (15x15m) tại thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ, nằm trong diện tích 675m² (đo đạc thực tế 782 m² chưa trừ lộ giới giao thông) được công nhận tại Bản án số 19/2019/DSST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 37/2020/QĐ-PT ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao Đ cho bà Nguyễn Thị M; có vị trí tứ cận: phía Đông giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị M, phía Tây giáp đất của ông V, bà T, phía Nam giáp đường liên thôn lên UBND xã E, phía Bắc giáp đất ông X.

2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày lập ngày **04/3/2002** giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị M.

3. Ông Phạm Văn V, bà Mai Thị T và bà Nguyễn Thị M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn V, bà Mai Thị T tự nguyện nộp 1.600.000 đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (Ông Mai Tuấn D đã nộp đủ thay Phạm Văn V, bà Mai Thị T).

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho bà Nguyễn Thị Mon.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong 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 quyết định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 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 huyện Krông Năng;
- THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đoàn Thị Thu Trang