TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EAKAR** TỈNH ĐẮK LẮK	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **77**/2024/DSST
Ngày: 29/9/2024.
V/v:"*Tranh chấp hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAKAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Nhã Phương

Các hội thẩm nhân dân: Ông Y Nik Êban và bà Nguyễn Thị Tuyết

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Ông Phạm Xuân Quyết– Chức vụ: 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*: Ông Dương Minh Xuân - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 306/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2024/QĐXXST-DS, ngày 27/8/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 56a/2024/QĐST -DS ngày 11/9/2024 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông **Nguyễn Viết T**, sinh năm 1954. Nơi cư trú: 15/24B, tổ 24B, KP 3, Phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Đào Khoa T**, sinh năm 1968. Nơi cư trú: KP Đ, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Nơi ở hiện nay: 03 Lê Duẩn, phương T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *Có mặt*

- ***Bị đơn***: + Ông **Lê Xuân T2**, sinh năm 1981. Nơi ĐKHKTT: Thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà. Nơi cư trú: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. *Vắng mặt*

+ Bà **Nguyễn Thị Tú A**, sinh năm 1980. Nơi ĐKHKTT: 12c, Dã Tượng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà. Nơi cư trú: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. *Vắng mặt*

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: Ông **Nguyễn Hồng Q**, sinh năm 1956. Nơi cư trú: 60/14Kp Tây B, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương. *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đào Khoa T trình bày*:** Từ mối quan hệ quen biết trong việc làm ăn trước đó giữa ông Nguyễn Viết T và ông Nguyễn Hồng Q. Nên khi ông Q đặt vấn đề với ông T cần chuyển nhượng lại tài sản là Quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011, đã được thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/3/2018 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A. Ông Q đã được ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Hồng Q có đầy đủ tư cách và toàn quyền quyết định xử lý những giao dịch liên quan đến QSDĐ theo Giấy chứng nhận QSDĐ nói trên trong thời hạn 01 năm kể từ ngày hai bên ký kết Hợp đồng uỷ quyền (Hợp đồng được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Phước Thành ngày 16/5/2018, số công chứng 000006119, quyển số 07/2018/TP/CC- SCC/HĐGD). Sau khi xem xét giấy tờ và xem xét thực tế thửa đất, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 02/5/2019, ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Phước Thành. Theo đó, các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đối với Thửa đất số 36, Tờ bản đồ số 23, Diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), Địa chỉ Thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sởpháp lý ngày 30/3/2018, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 320.000.000đồng, hai bên đã giao đủ tiền và giao đất trên thực địa để ông T sử dụng, nhưng khi ông T đăng ký biến động để sáng tên thửa đất theo quy định pháp luật thì được Văn phòng ĐKĐĐ huyện Ea Kar cung cấp thông tin là Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ (cấp giấy mới) số CP 259046 ngày 04/4/2019, số vào sổ 022131 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A vì lý do ông T2 và bà A đã làm đơn báo mất và đề nghị cấp lại. Do vậy, ông T không đăng ký biến động được. Vậy nay ông T khởi kiện yêu cầu TAND huyện Ea Kar giải quyết:

1. Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Phước Thành ngày 02/5/2019.

2. Buộc ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Phước Thành ngày 02/5/2019.

3. Huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 259046, số vào sổ 022131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/4/2019 (cấp lại sổ mới) đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Q trình bày***: Tôi và vợ chồng ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A là chỗ quen biết nên tôi có cho vợ chồng ông T2, bà A vay 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng), thời hạn vay là 01 tháng, nhưng khi đến hạn trả nợ thì ông T2, bà A không trả nên tôi có yêu cầu ông T2, bà A ký hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2018 tại Văn phòng công chứng Phước Thành và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc để tôi được toàn quyền quyết định chuyển nhượng, thế chấp…đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 23, diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sởpháp lý ngày 30/3/2018 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A. Thời hạn ủy quyền là 01 năm. Ngày 02/5/2019, tôi và ông Nguyễn Viết T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và đã được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Phước Thành với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 320.000.000đồng, bên mua đã giao đủ tiền cho tôi và tôi đã giao đất trên thực địa để ông T sử dụng cũng như giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho ông T. Nhưng sau đó tôi được biết ông T2, bà A đã báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Như vậy ông T2, bà A đã cố tình lừa đảo chúng tôi. Nay ông T khởi kiện, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện EaKar công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 giữa tôi Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T đã được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Phước Thành.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện EaKar đã ban hành các văn bản tố tụng, ủy thác xác minh thu thập tài liệu chứng cứ, triệu tập các đương sự để tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải cũng như đã thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng bị đơn không tham gia để giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm; việc chấp hành pháp luật của các đướng sự khi tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung*:

Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 352, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99, Điều 105, khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 án phí, lệ phí Toà án.

Đề nghị: Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Thành ngày 02/5/2019 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 23, diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sởpháp lý ngày 30/3/2018 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A có hiệu lực.

Buộc ông Lê Xuân T2, bà Nguyễn Thị Tú A và ông Nguyễn Hồng Q liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 đối với diện tích 14.481m^2 đất nói trên.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lăk thu hồi, hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CP 259046 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ 23, diện tích 14.481m^2, địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk mang tên ông Lê Xuân T2, sinh năm 1981, CMND 225585087, địa chỉ thường trú: Thôn Đông Hà, xã Đông Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và bà Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1980,

CMND 225129362, địa chỉ thường trú: Thôn Đông Hà, xã Đông Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nên căn cứ khoản 3 Điều 26,điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự để thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Q) đều thừa nhận vào ngày 02/5/2019, ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Thành. Theo đó, các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 23, diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/3/2018. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 BLTTDS, đây là những tình tiết chứng cứ đã được các bên đương sự thừa nhận, có thật không cần phải chứng minh.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 23, diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/3/2018 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A. Như vậy, thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của ông T2 và bà A. Ngày 16/5/2018 ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A đã ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng Q được toàn quyền quyết định chuyển nhượng, thế chấp…đối với toàn bộ thửa đất này, hai bên có lập hợp đồng ủy quyền, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành và ông T2, bà A đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc để ông Q được toàn quyền định đoạt. Thời hạn ủy quyền là 01 năm. HĐXX xét thấy các bên tham gia hợp đồng ủy quyền có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Ngày 02/5/2019 (trong thời hạn ủy quyền), ông

Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Thành. Theo đó, các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đối với Thửa đất số 36, Tờ bản đồ số 23, Diện tích 14.481m^2 (trong đócó 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), Địa chỉ Thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/3/2018 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 320.000.000đồng, hai bên đã giao đủ tiền và giao đất trên thực địa để ông T sử dụng. HĐXX xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Q và ông T:

+ Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, được chứng thực đúng theo quy định là tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

+ Về nội dung của hợp đồng: Căn cứ hợp đồng ủy quyền giữa ông T2, bà A và ông Q vẫn đang còn có hiệu lực pháp luật, vẫn đang trong thời hạn ủy quyền nên việc ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 23, diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), Địa chỉ Thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 là hoàn toàn phù hợp, đúng quy định, trong phạm vi được ủy quyền, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hơn nữa các bên đã giao tiền đầy đủ và bàn giao đất trên thực địa để bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T lập ngày 02/5/2019 có hiệu lực. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Thành ngày 02/5/2019 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 23, diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sởpháp lý ngày 30/3/2018 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A có hiệu lực. Buộc ông Lê Xuân T2, bà Nguyễn Thị Tú A và ông Nguyễn Hồng Q liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 đối với diện tích 14.481m^2 đất nói trên.

Qúa trình giải quyết vụ án, qua xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ đã thu thập lưu hồ sơ. HĐXX xét thấy, ngày 05/12/2018 ông Lê Xuân T2 đã có đơn báo mất và đơn trình bày về nội dung mất giấy Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi cơ sởpháp lý ngày 30/3/2018 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A để đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ mới là hoàn toàn không có căn cứ, vì giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 (bản gốc) do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011, ông bà đã lập văn bản ủy

quyền và giao chứng nhận QSDĐ số BA 712672 (bản gốc) cho ông Nguyễn Hồng Q toàn quyền định đoạt (theo văn bản ủy quyền được lập ngày 16/5/2018) trong khi thời hạn ủy quyền chưa hết. Vì vậy, kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lăk thu hồi, hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CP 259046 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ 23, diện tích 14.481m^2, địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk mang tên ông Lê Xuân T2, sinh năm 1981, CMND 225585087, địa chỉ thường trú: Thôn Đông Hà, xã Đông Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và bà Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1980, CMND 225129362, địa chỉ thường trú: Thôn Đông Hà, xã Đông Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định, định giá là 3.600.000đ; Chi phí cho việc tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú là 3.025.000đ. Tổng chi phí tố tụng là 6.625.000đ do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng này nên HĐXX không đề cập giải quyết.

[4]Về án phí: Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A phải chịu 300.000đ án phí DSST.

Nguyên đơn được miễn tạm ứng án phí nên HĐXX không đề cập giải quyết

Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 352, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99, Điều 105, khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Q và ông Nguyễn Viết T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Thành ngày 02/5/2019 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 23, diện tích 14.481m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 14.081m^2 đất trông cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 712672 do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 14/01/2011 đã được thay đổi

cơ sởpháp lý ngày 30/3/2018 đứng tên ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A có hiệu lực.

Buộc ông Lê Xuân T2, bà Nguyễn Thị Tú A và ông Nguyễn Hồng Q liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 đối với diện tích 14.481m^2 đất nói trên.

Các bên có tên trên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai và chịu các nghĩa vụ tài chính (nếu có).

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lăk thu hồi, hủy giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CP 259046 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ 23, diện tích 14.481m^2, địa chỉ thửa đất tại Thôn 6c, xã Cư ELang, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk mang tên ông Lê Xuân T2, sinh năm 1981, CMND 225585087, địa chỉ thường trú: Thôn Đông Hà, xã Đông Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và bà Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1980, CMND 225129362, địa chỉ thường trú: Thôn Đông Hà, xã Đông Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên HĐXX không đề cập giải quyết.

3. Về án phí: Ông Lê Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Tú A phải chịu 300.000đ án phí DSST.

Nguyên đơn được miễn tạm ứng án phí nên HĐXX không đề cập giải quyết

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

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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 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 EaKar;
- Chi cục THADS huyện EaKar;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA