

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST
Ngày: 27/4/2023
*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 ĐẮK MIL

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Hồng Duy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Chấn và ông Nguyễn Tiến Tịnh.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 27/3/2023 và ngày 27/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 377/2020/TLST-DS, ngày 27 tháng 11 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2022/QĐXX-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS, ngày 09/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS, ngày 11/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2023/QĐST-DS, ngày 27/02/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS, ngày 27/3/2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông H (đã chết).

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông.

Người được nguyên đơn ủy quyền: Ông T, địa chỉ thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông.

- Bị đơn: Ông P, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà H, vắng mặt.

Bà N, sinh năm 1960, có mặt.

Ông C, sinh năm 1955, có mặt.

Ông V, sinh năm 1979, có mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông.

- *Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông H:*
Anh Đ, sinh năm 1984, địa chỉ: thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Anh Đ1, sinh năm 1988; địa chỉ Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Chị Đ2, sinh năm 1990; địa chỉ thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Anh Đ3, sinh năm 1993; địa chỉ Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.
Chị Đ4, sinh năm 1995, địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Anh Đ5, sinh năm 2002, địa chỉ Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Đồng thời ủy quyền ông T; địa chỉ thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt
Bà N; địa chỉ Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.
- Người làm chứng: Ông T1, địa chỉ: thôn Tân Bình, xã Đắk Sắk, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn ông H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

Vào ngày 28/6/2004, ông P với ông H có thỏa thuận về việc sang nhượng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 đứng tên ông P và bà H. Sự thỏa thuận sang nhượng này, có lập giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất”, theo đó ông P sang nhượng đất cho ông H một mảnh đất ngang 32 mét, dọc 36 mét, tứ cận:

- Đông giáp đất anh T2
- Tây giáp đất anh D
- Bắc giáp đất vườn bà H1
- Nam giáp đường Liên Thôn

Tổng diện tích khoảng 1100 m² (một nghìn một trăm mét vuông), giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng), ông H đã giao đủ số tiền cho ông P và đồng thời ông P đã ghi “số tiền đã giao đầy đủ không thiếu” trong giấy sang nhượng đất ngày 28/6/2004. Ông P có trách nhiệm làm hồ sơ chuyển nhượng cho ông H.

Khi thỏa thuận sang nhượng đất, có ông S (bố ông P, đã chết) và ông T1 làm chứng và ký xác nhận trong giấy sang nhượng.

Sau khi thỏa thuận, làm giấy tờ sang nhượng, giao tiền và nhận đất từ ông P. Ông H, bà N đã chuyển đến sinh sống, làm nhà ở ổn định trên thửa đất này từ năm 2004 cho đến nay và không tranh chấp với ai. Toàn bộ tài sản trên đất là do ông H, bà N tạo dựng, không có tài sản nào của ông P và bà H.

Trong giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông P ký. Từ năm 2004 cho đến nay, bà H biết gia đình ông H đến sinh sống, làm nhà trên đất và bà H không có ý kiến gì. Thửa đất này đôi diện nhà ông P, bà H hiện đang ở.

Ông H đã gặp ông P, bà H rất nhiều lần để yêu cầu tiến hành thủ tục sang nhượng phần đất theo giấy viết tay thỏa thuận nhưng ông P, bà H đã cố tình không chịu thực hiện việc chuyển nhượng.

Nay ông H khởi kiện và yêu cầu ông P, bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2004, với diện tích thực tế đang quản lý và sử dụng 995.6 m², trong đó có 140 m² đất thổ cư (đất thổ cư theo thỏa thuận giữa bên ông H, ông C1, ông C2). Bên nguyên đơn xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng và toàn bộ chi phí liên quan đến việc tách thửa, sang nhượng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bên nguyên đơn.

- Bị đơn ông P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Ông P và bà H hiện đang sinh sống tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tổng đạt và niêm yết văn bản tố tụng theo quy định pháp luật đối với ông P, bà H nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N trình bày: Bà N với ông H là vợ chồng, ông H và ông T trình bày trong các văn bản có trong hồ sơ là đúng sự thật nên không trình bày thêm. Nay bà N yêu cầu ông P, bà H thực hiện các thủ tục sang nhượng đôi với diện tích đã bán.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông C trình bày: Ông C1 mua đất của ông P, một phần thửa đất số 377, tờ bản số 18 tọa lạc Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hai bên thỏa thuận, viết giấy tay sang nhượng. Nay ông C1 đang khởi kiện ông P tại Tòa án. Thửa đất số 377, tờ bản số 18 của ông P được bán cho ông H, ông C1 và ông V, ranh giới giữa các lô đất này và tổng diện tích thực tế các bên đang quản lý, sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai, diện tích đất ông C1 đang quản lý và sử dụng trên thực tế là 956,1 m² (kết quả đo đạc trên thực tế của Tòa án). Thửa đất số 377 có 400 m² đất thổ cư, ông C1 chỉ nhận 130 m² đất thổ cư, phần đất thổ cư còn lại dành cho ông V và ông H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V trình bày: Phần đất của ông V đang quản lý và sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông H, ông H mua của ông P vào khoảng năm 2004 đến năm 2006, khi mua có giấy tờ viết tay, đến năm 2010 thì ông H bán lại cho ông V, đều có giấy tờ viết tay.

Thửa đất này là một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, đứng tên ông P, ông V quản lý và sử dụng ổn định từ năm 2010 cho đến nay. Thửa đất này ông

P đã sang nhượng cho ông C, ông H, ông V (trước đây là của ông H), cả 03 người nêu trên sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai, diện tích 03 thửa đất nêu trên đều có hàng rào cố định, sử dụng ổn định. Trên phần đất ông V quản lý và sử dụng có tài sản là nhà ở và cây cối, tài sản do ông V tạo dựng.

Từ khi mua đất lại của ông H, ông P và bà H đều biết vì nhà ông P, bà H đối diện với thửa đất ông V đang ở, hiện tại bà H và ông P vẫn đang ở.

Ông V chấp nhận tổng diện tích đất thực tế đang quản lý và sử dụng vì có hàng rào cố định. Thực tế ông V mua đất để làm nhà ở, ông V chỉ lấy chỉ lấy 130 m² đất thổ cư trong tổng số 400 m² đất thổ cư, phần còn lại cho ông H.

- Người làm chứng ông T1 trình bày: Việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông P với ông H là đúng sự thật. Ông P có bán đất cho ông H, còn thỏa thuận sang nhượng diện tích, tứ cận, số tiền sang nhượng bao nhiêu thì ông T1 không nhớ vì lâu quá.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền ông T vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện của nguyên đơn. Bà N đồng ý với quan điểm của ông T, ông C và ông V giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà N, ông C, ông V) đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật; Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà H) chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 100, 101, 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai năm 2003; Điều 116, 129, 500, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2004, buộc bị đơn P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 995,6 m² trong đó có 140 m² thổ cư thuộc một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, tại thôn P, xã Đ (theo sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil lập ngày 23/10/2021) cho bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông là bà N, Anh Đ, anh Đ1, chị Đ2, anh Đ3, chị Đ4, anh Đ5. Chấp nhận sự thỏa thuận giữ ông V, ông C và bên ông H về đất thổ cư

Về chi phí tố tụng: Nghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng của bên nguyên đơn với tổng số tiền 3.382.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn ông P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H sinh sống tại Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã triệu tập ông P, bà H để làm việc theo quy định pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ông P, bà H có đang sinh sống tại Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil kết hợp với chính quyền xã tiến hành niêm yết các văn bản các văn bản tố tụng cho ông P, bà H theo địa chỉ nêu trên. Ngoài ra, một số lần, Tòa án đã trực tiếp tổng đạt (không ký vào biên bản giao nhận) và gửi qua đường bưu điện các văn bản tố tụng cho ông P và bà H thì bà H là người trực nhận.

[1.2] Ông P, bà H vắng mặt không có lý do. Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt ông P, bà H là đúng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao. Ông P, bà H vắng mặt, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng như đưa ra quan điểm để phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn. Theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã N tập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Như vậy, ông P, bà H phải chịu hậu quả về việc không đưa ra được và không đưa ra đủ chứng cứ để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[2] Nội dung tranh chấp: Ngày 28/06/2004, ông P và ông H thỏa thuận: Ông P sang nhượng cho ông H mảnh đất có diện tích là 1100 m² (một ngàn một trăm mét vuông) ngang 32 mét, dọc 36 mét và một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, giá sang nhượng là 16.000.000 đồng, tứ cận: Phía đông giáp đất anh T1; phía Tây giáp đất anh D; phía Bắc giáp đất bà H; phía Nam giáp đường đi liên thôn.

Việc sang nhượng quyền sử dụng đất được các bên viết giấy tay có chữ ký của ông H và ông P, người làm chứng là ông S (đã chết) và ông T1 đều ký vào giấy sang

nhượng đất. Giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng), ông P đã nhận đủ số tiền và ghi và ký xác nhận “Số tiền giao đầy đủ không thiếu” trong giấy sang nhượng ngày 28/06/2004.

Sau nhận đất từ ông P giao, ông H đã chuyển cả gia đình đến sinh sống, làm nhà ở, quản lý từ năm 2004 cho đến nay và không tranh chấp với ai. Toàn bộ tài sản trên đất như làm nhà ở, công trình kiến trúc, cây cối... đều do ông H, bà N tạo dựng từ năm 2004 cho đến nay.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, thể hiện bằng “Giấy sang nhượng đất vào ngày 28/06/2004”. Hợp đồng chuyển nhượng tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng ông H đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông P được thể hiện trong giấy sang nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H đã nhận đất sử dụng, trồng các cây trồng lâu năm, và xây dựng công trình kiên cố trên đất, ranh giới đất ổn định, các bên không tranh chấp về diện tích đất với các hộ liền kề, trên thực tế các bên đã giao nhận đất và số tiền chuyển nhượng, các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng. Nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2004 giữa bên nhận chuyển nhượng ông H và bên chuyển nhượng ông P là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với tinh thần tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 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.

Xét về diện tích chuyển nhượng: Các hộ liền kề không tranh chấp, có hàng rào cố định, các bên không tranh chấp về diện tích đất. Về sự chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng, diện tích đất thực tế ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng viết trong giấy sang nhượng: Hội đồng xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, bên nguyên đơn đồng ý với diện tích đất đo đạc thực tế được là 995.6 m² thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 là phù hợp với diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất cũng như lời khai của các bên.

Trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H được lập vào ngày 28/06/2004, không có sự tham gia và ký xác nhận của bà H. Từ năm 2004 cho đến nay, bà H và ông P có nhà ở và sinh sống đối diện với phần diện tích đất mà ông P đã sang nhượng cho ông H. Sau khi nhận đất, ông H đã công khai làm nhà ở, sinh sống và quản lý sử dụng.....đối với diện tích đất này mà không thấy bà H có ý kiến phản đối. Ngoài ra, bà H đã được Tòa án trực tiếp giao (không ký biên bản giao nhận) và nhận qua đường bưu điện đối các văn bản tố tụng của Tòa án liên quan đến giải quyết vụ án này nhưng bà H vẫn vắng mặt. Như vậy, có cơ sở xác

định bà H biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông P với ông H. Do đó, bà H cùng với ông P có trách nhiệm trong việc thực hiện nghĩa vụ sang nhượng, tách thửa đối với phần diện tích ông P đã bán cho ông H theo sang nhượng ngày 28/06/2004.

[2.1] Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2004 giữa bên chuyển nhượng ông P và bên nhận chuyển nhượng ông H đối với diện tích đo đạc thực tế là 995.6 m² thuộc một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 được cấp theo Quyết định số 191/QĐ/UB ngày 15/10/1997 của UBND huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P, bà H (N Huyền).

- Đất có tứ cận và kích thước độ dài các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 319 và 907, có cạnh dài 22,47 mét và 8,96 mét, tổng 31,43 mét.

Phía Nam giáp đường đi liên thôn dài 27,32 mét.

Phía Đông giáp đất ông V quản lý và sử dụng dài 33,66 mét.

Phía Tây giáp đất ông C quản lý và sử dụng dài 34,31 mét.

- Tài sản gắn liền với đất gồm :

01 căn nhà làm từ năm 2004, diện tích 10 x 5.3 mét, nền lát gạch men 30 x 30 cm có diện tích 6.7x 3.3 mét, phần còn lại lát xi măng thuộc 02 phòng ngủ.

Kết cấu: bao xung quanh gỗ tạp, trong đó có 01 bức tường sau nhà dài 6.6 mét tường xây 10cm có tô chất, không đóng trần, lợp ngói.

01 nhà bếp diện tích 8.7 x 6 mét nền lát xi măng bao quanh xung quanh gỗ tạp, mái lợp ngói không trần.

01 nhà tắm xây tường 10 cm nền lát xi măng diện tích 1,8 x 1,8 mét lợp tôn.

01 nhà vệ sinh diện tích 1,8 x 01 mét có tô chất nền lát xi măng.

01 hiên lát xi măng diện tích 2,5 x 10 mét.

Kết cấu nhà: Móng đá hộc cao 0.53 x 10 mét.

Nhà xây năm 2009 đã xuống cấp hư hỏng hiện không còn sử dụng, diện tích 06 x 07 mét nền lát xi măng, xung quanh gỗ tạp, nền lát xi măng, không trần, mái lợp ngói.

Cây trồng trên đất: 01 cây bơ trồng năm thứ 04, 01 cây chanh trồng năm thứ 4, 02 cây mít thái trồng năm thứ 03, 02 cây xoài trồng năm thứ 04, 02 cây thăng long trồng năm thứ 03.

Toàn bộ tài sản này đều do ông H, bà N tạo dựng và trồng, quản lý và sử dụng.

Do đó, buộc ông P và bà H có nghĩa vụ sang tên, tách thửa đối với một phần thửa đất nói trên cho bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H là phù hợp. Bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, đồng thời chịu chi

phí liên quan đến thủ tục tách thửa, sang nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[3] Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, ông P chuyển nhượng toàn bộ cho ông H, ông C, ông V (ông H). Tại phiên tòa, ông C và ông V đều thừa nhận sau khi mua đất (mua của ông P) thì sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai, cả ba thửa đất đều có ranh giới ổn định. Bên ông H, ông C và ông V đều chấp nhận diện tích đất thực tế các bên đang quản lý sử dụng và không tranh chấp với ai. Các bên thừa nhận, khi mua đất với mục đích là sử dụng vào việc làm nhà ở và sinh sống, do nhận thức về pháp luật đất đai hạn chế nên trong giấy chuyển nhượng chỉ ghi đất vườn.

Tại phiên tòa, ông C, bà N, ông Vh, ông T đều thừa nhận các bên đang quản lý và sử dụng ổn định đối với phần diện tích đất đã mua của ông P, phần diện tích đất của các bên đều có ranh giới là hàng rào kiên cố, các bên đều chấp nhận diện tích đất thực tế mà các bên đang quản lý và sử dụng. Đối với diện tích đất thổ cư, ông C, bà N, ông V, ông T đều thống nhất và thỏa thuận: Ông C nhận 130 m², ông V lấy 130 m² và ông H (bà N) 140 m² cư. Do đó cần chấp nhận sự thỏa thuận của các bên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp.

[4] Theo công văn số 1018/CV – CNVPĐKĐĐ, ngày 15/07/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn Phương Trạch, xã Đắk Sắk, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông vẫn đang đứng tên ông P và bà H. Theo biên bản xác minh, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đứng tên ông P, có đất thổ cư là 400 m² và 2.603 đất nông nghiệp (theo sổ địa chính và Quyết định số 191/QĐ/UB ngày 15/10/1997 của UBND huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên ông P và bà H)).

[5]. Về chi phí tố tụng: Ông H đóng tổng số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Số tiền đã được sử dụng vào khai thác dữ liệu thông tin đất đai, chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng chi phí là 3.382.000 đồng (ba triệu ba trăm tám mươi hai ngàn đồng), số tiền thừa lại 1.618.000 đồng (một triệu sáu trăm mười tám ngàn đồng) và đã trả lại cho bà N (vợ ông H). Tại phiên tòa, ông T, bà N xin chịu số tiền 3.382.000 đồng, nên không xem xét giải quyết.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức N miễn, giảm N nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông P, bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông H– sinh năm 1956, khi nộp đơn khởi kiện, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil có thông báo số 07/2020/TB-TA, ngày 25/11/2020, ông H thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

[7] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tại phiên toà là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn H.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 28/06/2004 giữa bên chuyển nhượng ông P và bên nhận chuyển nhượng ông H với diện tích đo đạc thực tế là 995.6 m², trong đó có 140 m² đất thổ cư. Thuộc một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 theo Quyết định số 191/QĐ/UB ngày 15/10/1997 của UBND huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên ông P và bà H. Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2.1. Đất có diện tích 995.6 m², trong đó có 140 m² đất thổ cư, tứ cận và kích thước độ dài các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 319 và 907, có cạnh dài 22,47 mét và 8,96 mét, tổng 31,43 mét.

- Phía Nam giáp đường đi liên thôn dài 27,32 mét.

- Phía Đông giáp đất ông V quản lý và sử dụng dài 33,66 mét

- Phía Tây giáp đất ông C quản lý và sử dụng dài 34,31 mét

Có sơ đồ lô đất kèm theo.

2.2. Tài sản gắn liền với đất gồm:

- Tài sản gắn liền với đất gồm:

01 căn nhà làm từ năm 2004, diện tích 10 x 5.3 mét, nền láng gạch men 30 x 30 cm có diện tích 6.7x 3.3 mét, phần còn lại láng xi măng thuộc 02 phòng ngủ.

Kết cấu: bao xung ván gỗ tạp, trong đó có 01 bức tường sau nhà dài 6.6 mét tường xây 10cm có tô chất, không đóng trần, lợp ngói.

01 nhà bếp diện tích 8.7 x 6 mét nền láng xi măng bao quanh xung ván gỗ tạp, mái lợp ngói không trần.

01 nhà tắm xây tường 10 cm nền láng xi măng diện tích 1,8 x 1,8 mét lợp tôn.

01 nhà vệ sinh diện tích 1,8 x 01 mét có tô chất nền láng xi măng.

01 hiên láng xi diện tích 2,5 x 10 mét.

Kết cấu nhà: Móng đá hộc cao 0.53 x 10 mét.

Nhà xây năm 2009 đã xuống cấp hư hỏng hiện không còn sử dụng, diện tích 06 x 07 mét nền láng xi măng, xung ván gỗ tạp, nền láng xi, không trần, mái lợp ngói.

Cây trồng trên đất: 01 cây bơ trồng năm thứ 04, 01 cây chanh trồng năm thứ 4, 02 cây mít thái trồng năm thứ 03, 02 cây xoài trồng năm thứ 04, 02 cây thẳng long trồng năm thứ 03.

(Toàn bộ tài sản nêu trên đều do ông H, bà N tạo dựng, quản lý và sử dụng từ năm 2004 cho đến nay)

3. Buộc ông P và H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 28/06/2004 giữa bên chuyển nhượng ông P và bên nhận chuyển nhượng ông H.

Theo đó ông P và bà H có nghĩa vụ tách thửa, sang tên với diện tích đo đạc thực tế là 995.6 m², trong đó có 140 m² đất thổ cư thuộc một phần của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 18 theo Quyết định số 191/QĐ/UB ngày 15/10/1997 của UBND huyện Đắk Mil về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên ông P và bà H. Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H (bao gồm: Anh Đ, anh Đ1, chị Đ2, anh Đ3, chị Đ4, anh Đ5, bà N).

Bà N, anh Đ, anh Đ1, chị Đ2, anh Đ3, chị Đ4, anh Đ5 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa, sang nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; chịu toàn bộ các chi phí liên quan đến thủ tục tách thửa, sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai tiến hành thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, anh Đ, anh Hoàng Văn Định, chị Đ2, anh Đ3, chị Đ4, anh Đ5 theo quy định Luật

đất đai.

4. Chi phí tố tụng: Bên nguyên đơn xin chịu toàn bộ số tiền 3.382.000 đồng (*Ba triệu ba trăm tám hai ngàn đồng*).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông P, bà H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền kháng cáo: Bà N, ông T, anh Đ3 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông P, bà H, anh Đ, anh Hoàng Văn Định, chị Đ2, chị Đ4, anh Đ5 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

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 tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THA dân sự huyện Đắk Mil;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lại Hồng Duy

