

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 81/2024/DS-ST

Ngày: 30 – 9 – 2024.

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mai.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Y Nik Êban và ông Nguyễn Thế Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Xuân Quyết - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/TLST - DS, ngày 02 tháng 01 năm 2024. Về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2024/QĐXXST – DS, ngày 06/9/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/QĐST-DS/2024 ngày 25/9/2024, giữa:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần M. Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá T. Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hải D. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo văn bản ủy quyền lập ngày 30/6/2023 (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lê Ngọc S, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

+ Bà Lê Ngọc Khánh T1, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Lê Ngọc S. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2024.

+ Bà Lê Thị Thiên H, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Bùi Văn L, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Bà Lê Ngọc Khánh L1, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- **Người làm chứng:** Ông Nguyễn Ngọc H1. Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, ghi ngày 29/6/2023 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hải D trình bày:

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2009, Công ty Cổ phần M (gọi tắt là Công ty) do ông Phan Xuân T2 làm người đại diện theo pháp luật có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3 và con gái Lê Ngọc Khánh T1, diện tích 8.600m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) số R429103 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2001 cho hộ Lê Ngọc S, địa

chỉ thừa đất tọa lạc tại thị trấn E với giá là 850.000.000đ (T4 trăm năm mươi triệu đồng), tại thời điểm chuyển nhượng Công ty đã thanh toán cho ông S, bà T3 số tiền 830.000.000đ, còn lại số tiền 20.000.000đ các bên thỏa thuận Công ty giữ lại để nộp tiền thuế, phí chuyển nhượng của ông S, bà T3. Khi chuyển nhượng các bên ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân thị trấn E chứng thực vào ngày 15/7/2009, số chứng thực 444, quyền số 01-2009 TP/CC-SCT/HĐGD. Đến ngày 03/8/2009 ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3 đã tiến hành đo đạc, lập biên bản bàn giao diện tích đất chuyển nhượng trên thực địa và bàn giao bản chính giấy CNQSD đất nêu trên cho Công ty có ông Trần Quang T5 là cán bộ địa chính UBND thị trấn E chứng kiến ký, các bên cùng ký xác nhận vào biên bản bàn giao đất. Sau khi ký biên bản bàn giao đất Công ty đã trồng cây, xây dựng tài sản cố định trên đất, xây tường rào bằng xi măng kiên cố bao quanh phần diện tích đất nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ ngày 03/8/2009 cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai.

Ngày 04/8/2010, ông Lê Ngọc S mượn lại bản chính giấy CNQSD đất số R429103 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2001 từ Công ty để về làm thủ tục tách bìa đôi với phần đất còn lại của ông Lê Ngọc S và tách phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho Công ty 8600m² thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07.

Năm 2016 ông Nguyễn Bá T, là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần M thay cho ông Phan Xuân T2 nghỉ hưu. Sau đó giữa Công ty và gia đình ông Lê Ngọc S đã thống nhất thỏa thuận với nhau ông Lê Ngọc S có trách nhiệm hoàn tất thủ tục đăng ký biến động tách thửa, thủ tục thừa kế từ bà Trần Thị T3 vợ của ông S đối với giấy CNQSD đất trên cho ông Lê Ngọc S và Công ty sẽ thanh toán cho ông S tổng số tiền 70.000.000đ (trong đó 20.000.000đ tiền nợ đất và 50.000.000đ tiền chi phí tách thửa, chi phí thừa kế). Đến ngày 30/3/2023, ông Lê Ngọc S và đại diện Công ty là ông Trần Đình H2 – nhân viên Công ty đã lập biên bản ông S bàn giao 01 giấy CNQSD đất số R429103 cấp ngày 07/11/2001 (thay đổi

cơ sở pháp lý ngày 25/03/2022 để lại thừa kế cho ông Lê Ngọc S và ngày 21/06/2022). Cùng lúc đó, ông Trần Đình H2 đã thanh toán đủ cho ông Lê Ngọc S số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

Đến nay, sau khi Công ty cổ phần M nhận được giấy CNQSD đất số DL 495331, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 28 (tách từ thửa 112, tờ bản đồ số 07), diện tích 9164,1m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/5/2023 mang tên ông Lê Ngọc S từ ông S, thì Công ty đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Ngọc S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục thực hiện việc sang tên đối với diện tích chuyển nhượng trên cho Công ty nhưng ông S cố tình trốn tránh trách nhiệm, không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết.

Vì vậy, Công ty cổ phần M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3, bà Lê Ngọc Khánh T1 với Công ty cổ phần M được UBND thị trấn E chứng thực ngày 15/7/2009 có hiệu lực. Đồng thời buộc ông Lê Ngọc S tiếp tục thực hiện theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 7 năm 2009 đối với thửa đất mới số 439, tờ bản đồ số 28 (tách từ thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07), diện tích chuyển nhượng 8600m² (diện tích sử dụng thực tế 8674,9m²); địa chỉ thửa đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

* Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc Khánh T6 là ông Lê Ngọc S trình bày: Vào ngày 15/7/2009 ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty cổ phần M diện tích 8600m², với giá 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng), diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ 07 theo Giấy CNQSD đất số R 429103 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2001 cấp cho hộ ông Lê Ngọc S. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: phía Đông giáp đường có cạnh dài 85m; Phía Tây có cạnh dài 83m; phía Bắc giáp đất Công ty có cạnh dài 131m; Phía Nam có cạnh dài 120,5m giáp phần đất còn lại của ông S và giáp đất

ông Nguyễn Hữu S1. Khi chuyển nhượng vợ chồng tôi (Lê Ngọc S, Trần Thị T3) và con gái tôi là Lê Ngọc Khánh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty tại UBND thị trấn E số chứng thực 444, quyền số 01-2009 TP/CC-SCT/HDDGD vào ngày 15/7/2009 do ông Nguyễn Văn D1, chức vụ phó chủ tịch UBND thị trấn E ký chứng thực hợp đồng và Công ty đã giao cho gia đình ông S số tiền 830.000.000đ, còn lại 20.000.000đ chúng tôi thỏa thuận Công ty giữ lại để nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế chuyển đổi mục đích và lệ phí bên Công ty phải chịu.

Đến ngày 03/8/2009 ông Lê Ngọc S, cùng với ông Trần Trọng H3, Công ty cổ phần M và đại diện chính quyền địa phương là ông Trần Quang T5 đã tiến hành đo đạc lập biên bản bàn giao đất trên thực địa và bàn giao bản chính giấy CNQSD đất số R 429103 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2001 cho Công ty. Sau khi đo đạc trên thực địa, đóng cọc xác định ranh giới thực tế bàn giao cụ thể như sau: phía Đông có cạnh dài 85m; Phía Tây có cạnh dài 83m; phía Bắc có cạnh dài 131m; Phía Nam có cạnh dài 120,5m.

Từ ngày bàn giao đất trên thực địa và bản chính giấy CNQSD đất trên cho Công ty nhưng Công ty không chịu làm thủ tục sang tên tách sổ trong giấy CNQSD đất. Năm 2012 vợ ông S là bà Trần Thị T3 chết nên đến ngày 21/03/2022 những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị T3 gồm ông Lê Ngọc S và 03 người con của ông S, bà T3 là Lê Ngọc Khánh T1, bà Lê Thanh Thiên H4, Lê Ngọc Khánh L1 đã lập biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Trần Thị T3 đối với tài sản theo giấy CNQSD đất số R 429103 cấp ngày 07/11/2001 và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 09/3/2022 trong đó có thửa đất số 112, tờ bản đồ 07 diện tích 12.000m² sang tên cho ông Lê Ngọc S.

Đến ngày 30/3/2023 ông S đã bàn giao lại bản chính giấy CNQSD đất nêu trên cho Công ty và công ty đã trả số tiền 20.000.000đ và Công ty M hỗ trợ tiền làm bì tách thửa cho tôi là 50.000.000đ nên ông S đã nhận đủ số tiền 70.000.000đ của Công ty. Trong biên bản các bên có thỏa thuận tôi có trách nhiệm ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Đình H2 là người đại diện của Công ty để thay mặt tôi làm

thủ tục sang tên đổi sổ cho Công ty M. Hiện nay diện tích đất chuyển nhượng cho Công ty đã tách ra thành thửa đất số 439, tờ bản đồ số 28 (tách từ thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07), diện tích còn là 9164,1m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/5/2023 cấp cho ông Lê Ngọc S là tài sản riêng của tôi không liên quan gì đến các con tôi là Lê Ngọc Khánh T1, Lê Thanh Thiên H4 và Lê Ngọc Khánh L1.

Căn cứ vào đơn khởi kiện và hồ sơ sang nhượng giữa tôi (Lê Ngọc S) với Công ty hoàn toàn không vi phạm pháp luật bất cứ điều gì. Khi chuyển nhượng vì lý do riêng chưa làm thủ tục tách thửa kịp thời nên Công ty đề nghị bàn giao đất cho Công ty sử dụng trước để kịp thời xây dựng nâng cấp nhà máy, đến nay sử dụng đã hơn 15 năm nay Công ty cổ phần M vẫn chưa thực hiện việc sang tên tách sổ trong giấy CNQSD đất. Việc Công ty khởi kiện ông Lê Ngọc S tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, vì ông S vẫn đứng tên trong Giấy CNQSD đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty và đề nghị Công ty cổ phần M phải có trách nhiệm sang tên tách sổ theo đúng như hợp đồng sang nhượng mà hai bên đã ký xác lập vào ngày 15/7/2009 và mọi chi phí khởi kiện, thuế, lệ phí sang tên đổi trong giấy CNQSD đất thì phía Công ty phải chịu không liên quan gì đến ông S.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thanh Thiên H4: Ông Bùi Văn L trình bày: Bà Lê Thanh Thiên H4 là vợ của ông Bùi Văn L và là con gái của ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3. Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông S, bà T3 với Công ty M thì bà H4 không liên quan. Hiện nay bà H4 đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế từ mẹ là bà Trần Thị T3 sang cho ông S. Nay Công ty khởi kiện bà H4 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Lê Ngọc S, không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm và đề nghị Tòa án giải quyết theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2009.

* Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày: Tôi (H1) là con trai của ông Nguyễn Hữu S1 và bà Lê Ngọc Khánh T1 là vợ của tôi, hiện nay ông Nguyễn

Hữu S1 đã chết và vợ chồng tôi đang quản lý, sử dụng đối với diện tích đất của ông Nguyễn Hữu S1 nên năm 2009 ông Lê Ngọc S bán đất cho Nhà máy đường 333 và nhà máy đường tự đo đạc, xây hàng rào kiên cố không xê dịch. Đối với phần diện tích 120m² theo kết quả của Công ty Đ xác định đang nằm trong thửa đất số 439, tờ bản đồ số 28 của ông Lê Ngọc S, giáp ranh thửa đất nhà tôi hiện nay bỏ trống, gia đình tôi không sử dụng đối với phần diện tích đất này và nằm ngoài bờ rào của Công ty, cũng không có tranh chấp với bất kỳ ai.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho các bên đương sự trong vụ án, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng do các bên đương sự đã không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phần tranh luận:

- Ông Phạm Hải D trình bày ý kiến tranh luận: Nguyên đơn Công ty cổ phần M vẫn giữ nguyên toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện và không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

- Ý kiến của Lê Ngọc S: Đề nghị Công ty cổ phần M đường 333 hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ trong giấy CNQSD đất theo hợp đồng chuyển nhượng của các bên đã ký kết được UBND thị trấn E ký chứng thực vào ngày 15/7/2009 và mọi chi phí khởi kiện, thuế, lệ phí sang tên trong giấy CNQSD đất thì phía Công ty phải chịu không liên quan gì đến ông Lê Ngọc S.

- Ý kiến của ông Bùi Văn L trình bày ý kiến tranh luận: Ông L thống nhất với ý kiến trình bày của ông Lê Ngọc S nên không trình bày bổ sung gì thêm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Về nội dung: Căn cứ Điều 265 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 129, 500, 501, 503 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018, đề nghị HĐXX, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3, bà Lê Ngọc Khánh T1 và Công ty cổ phần M đường 333 được UBND thị trấn E chứng thực ngày 15/7/2009 đối với diện tích đất chuyển nhượng 8600m² (diện tích đo đạc sử dụng thực tế 8674,9m²) theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 495331, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 28 (tách từ thửa đất số 112, tờ bản đồ 07), diện tích 9164,1m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/5/2023 cấp cho ông Lê Ngọc S; địa chỉ thửa đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Buộc ông Lê Ngọc S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2009.

Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm 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, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 15/7/2009 và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3, bà Lê Ngọc Khánh T1 với Công ty Cổ phần M UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 15/7/2009. Đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” và tài sản tranh chấp trên địa bàn huyện E, tỉnh Đắk Lắk thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo quy định tại khoản 3 Điều 26,

điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Toà án đã Quyết định đưa vụ án ra xét xử, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Ngọc Khánh L1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, như vậy đương sự từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh trước tòa. Do đó, HĐXX quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc Khánh L1 là có căn cứ phù hợp với quy định khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 15/7/2009, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hải D, bị đơn ông Lê Ngọc S và ông Bùi Văn L đều thừa nhận: Ngày 15/7/2009, vợ chồng ông Lê Ngọc S, vợ bà Trần Thị T3 và con gái Lê Ngọc Khánh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần M đường 333, chuyển nhượng với diện tích 8.600m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, theo giấy CNQSD đất số R429103 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2001 cấp cho hộ Lê Ngọc S, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại thị trấn E với giá là 850.000.000đ (Tám trăm năm mươi triệu đồng) là có thực. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm chuyển nhượng các bên tham gia giao dịch đều có 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, đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có đủ các điều kiện về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Theo

quy định tại Điều 116, các Điều 500, 501 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018.

Tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 quy định điều kiện thực hiện các quyền 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.

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

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.

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/7/2009 giữa ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3 và bà Lê Ngọc Khánh T1 và Công ty cổ phần M đã đáp ứng được các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/7/2009 được Ủy ban nhân dân thị trấn E ký chứng thực số 444, quyền số 01-2009 TP/CC-SCT/HĐGD, bên nhận chuyển nhượng Công ty đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3 và đã bàn giao đất cho Công ty trực tiếp quản lý và sử dụng cho đến nay các bên không

tranh chấp. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 15/7/2009, thì giấy CNQSDĐ số R429103 được UBND huyện E cấp ngày 07/11/2011 cấp cho hộ ông Lê Ngọc S nên tài sản trên của S bà T3 không tranh chấp và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn hay kê biên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Lê Ngọc S và bà Trần Thị T3.

Mặc dù việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2009 giữa các bên đã tuân thủ về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005; Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 nhưng hợp đồng chưa được đăng ký vào sổ mục kê địa chính, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây, xây dựng các công trình, nhà xưởng kiên cố và xây tường rào bằng gạch bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ ngày 03/8/2009 cho đến nay, các bên không tranh chấp. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cần Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3, bà Lê Ngọc Khánh T1 với Công ty cổ phần M đường 333 được UBND thị trấn E chứng thực ngày 15/7/2009, diện tích 8600m² (diện tích đất sử dụng thực tế 8674,9m²). Do diện tích đất này đã được ông Lê Ngọc S và các con Lê Ngọc Khánh T1, Lê Ngọc Khánh L1, Lê Thanh T7 thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị T3, đã hoàn tất thủ tục phân chia di sản thừa kế sang tên cho ông Lê Ngọc S là chủ sở hữu hợp pháp nên cần buộc ông Lê Ngọc S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn E chứng thực ngày 15/7/2009 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 28 (tách từ thửa số 112, tờ bản đồ 07), diện tích đất 8600m² (diện tích đất sử dụng thực tế 8674,9m²) theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 495331 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày

09/5/2023 cấp cho ông Lê Ngọc S; địa chỉ thửa đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Xét ý kiến của ông Lê Ngọc S cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn E chứng thực ngày 15/7/2009, diện tích đất chuyển nhượng là 8600m² nhưng diện tích đất được cấp trên giấy CNQSD đất số DL 495331 thửa đất số 439, tờ bản đồ 28 là 9164,1m² đất là nhiều hơn diện tích chuyển nhượng cho Công ty, HĐXX thấy: Giấy CNQSDĐ số R429103, diện tích 13095m², trong đó thửa đất số 143a, tờ bản đồ số 05 có diện tích 195m² đất ở và thửa đất số 112 diện tích được cấp 12900m² đất cả phê được UBND huyện E cấp ngày 07/11/2011 và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 09/3/2022, ngày 25/3/2022 để lại thừa kế cho ông Lê Ngọc S thể hiện: Ngày 11/6/2022 chuyển nhượng cho ông Trần Quốc D2, bà Nguyễn Thị H5 diện tích đất 1159,2m²; Tặng cho con Lê Ngọc Thiên H6 diện tích 2066,8m²; Tặng cho con Lê Ngọc Khánh T1 thửa đất số 143a tờ bản đồ 05, diện tích 195m²; cấp đổi thửa đất số 678, diện tích 1102,4m² và diện tích còn lại của thửa đất 112, tờ bản đồ 07 là 8571,6m² (thửa mới số 439) nhưng diện tích đất ông S chuyển nhượng cho Công ty 8600m². Đến ngày 13/4/2023 ông Lê Ngọc S đã làm đơn đăng ký biến động đất đai từ diện tích đất 8571,6m² lên thành diện tích 9164,1m² và đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số DL 495331, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 28, diện tích 9164,1m² cấp ngày 09/5/2023 mang tên Lê Ngọc S. Như vậy diện tích thửa đất số 439 cấp lại cho ông Lê Ngọc S nhiều hơn diện tích đất còn lại trong giấy CNQSD đất được cấp 592,5m² là do ông S làm thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất. Ngoài ra theo kết quả đo đạc ranh giới thửa đất do ông S xác định thể hiện diện tích Công ty đang sử dụng thực tế là 8674,9m² là hoàn toàn phù hợp với diện tích đất 8600m² chuyển nhượng trên hợp đồng lập ngày 15/7/2009. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận đối với phần diện tích theo hiện trạng sử dụng là 8674,9m² (diện tích theo hợp đồng là 8600m²) và đối với diện tích đất trong giấy CNQSD đất của ông S nhưng ngoài tường rào của Công

ty nên Công ty không yêu cầu Tòa án xem xét. Vì vậy, HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự để giải quyết trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí đo đạc, lệ phí thu thập chứng cứ, chi phí thẩm định và định giá tài sản là 13.200.000đ (đã chi phí xong). Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 14.000.000đ tạm ứng chi phí tố tụng mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hải D đã nộp tại Tòa án, số tiền còn lại 800.000đ, Tòa án đã trả cho ông Phạm Hải D nên HĐXX không đặt ra để giải quyết.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Lê Ngọc S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần M số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0004883, ngày 28/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Xét ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận toàn bộ ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 5, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 203; Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 265 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 129, Điều 500, 501, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc S, bà Trần Thị T3, bà Lê Ngọc Khánh T1 với Công ty cổ phần M đường 333 được UBND thị trấn E chứng thực ngày 15/7/2009 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 28 (tách từ thửa số 112, tờ bản đồ 07), diện tích đất 8600m² (diện tích đất sử dụng thực tế 8674,9m²) theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 495331 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Lê Ngọc S, cấp ngày 09/5/2023 có hiệu lực. Diện tích đất có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp đất Công ty, đất ông H3 có cạnh dài 27,85 + 40,55 + 40,13 + 41,61 + 56,14m; hướng Đông giáp đường có cạnh dài 42,56m + 43,39m; hướng Nam giáp đất ông Lê Ngọc S, ông H1 có cạnh dài 9,61 + 32,17 + 10,01 + 8,38 + 60,04m; hướng Tây có cạnh dài 11,81 + 11,16 + 19,12 + 11,59 + 6,50 + 20,81 + 1,15m.

Buộc ông Lê Ngọc S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn E chứng thực ngày 15/7/2009.

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. Trong trường hợp ông Lê Ngọc S không hợp tác thì nguyên đơn Công ty cổ phần M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc Công ty cổ phần M tự nguyện chịu tiền chi phí đo đạc, lệ phí thu thập chứng cứ, chi phí thẩm định và định giá tài sản là 13.200.000đ (đã chi phí xong). Do đó, HĐXX không đề cập để giải quyết.

3. Về án phí sơ thẩm:

+ Buộc ông Lê Ngọc S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

+ Hoàn trả cho Công ty cổ phần M số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0004883, ngày 28/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

“ 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 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, Điều 7 và Điều 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.”

(Kèm theo Bản án là bản đo chi tiết các thửa đất của Công ty cổ phần Đ, ngày 13/05/2024).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục Thi hành án huyện E;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Thị Mai

