

**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: 38 /2018/DS-ST

Ngày: 30/11/2018.

*“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 EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Luyên.

- ***Các hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Nguyễn Ngọc Duẩn.

2. Ông Lê Khắc Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hải Yến – Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar:*** Ông Nguyễn Tất Tại- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30/11/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2017/TLST-DS ngày 17/11/2017 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34A/2018/QĐDS-ST ngày 29/10/2018, quyết định hoãn phiên tòa số 32/2018/QĐST –DS, ngày 14/11/2018 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1968 (Có mặt).

Nơi cư trú: thôn C, xã CH, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Duy C (Có mặt)

Nơi cư trú: 259 NTT, thị trấn EK, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thái T (Có mặt). Nơi cư trú: 259 NTT, thị trấn EK, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Bị đơn:*** bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T (Vắng mặt). Ông Nguyễn Quốc T ủy quyền cho bà Ngô Thị C tham gia tố tụng tại Tòa án. Nơi cư trú: thôn Đ, xã EM, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị L1 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: thôn E, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị L2 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: tổ 3, thị trấn Đ, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

+ Bà Trần Thị N (Vắng mặt)

Nơi cư trú: thôn Đ, xã EM, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người được ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Duy C trình bày có nội dung:*

Vào ngày 10/10/1997 bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị C và ông Nguyễn Quốc T, cư trú tại thôn Đ, xã EM, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk diện tích đất là 403 m² tại tờ bản đồ số 02, thửa đất số 108d, với giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng, phần diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất là 1.020m² đất của bà Ngô Thị C đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 05/11/1993, đất có tứ cận cụ thể như sau: phía Bắc giáp Quốc lộ 26 có chiều rộng là 5m; phía Nam giáp thửa đất 106, có chiều rộng là 4,5m; phía Đông giáp thửa đất của bà C là 108a có chiều dài là 85m; phía Tây giáp thửa đất 108 có chiều dài là 85m. Sau khi nhận đất gia đình bà L đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Trong hợp đồng khi chuyển nhượng QSD đất các bên thỏa thuận bà C, ông T có trách nhiệm làm các thủ tục tách thửa, hoàn thành các thủ tục sang tên đổi chủ cho bà L. Bà C đã nhận đầy đủ tiền theo như thỏa thuận nhưng bà C, ông T không làm các thủ tục tách thửa cho bà L. Để bảo vệ quyền lợi của mình bà L đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã EM yêu cầu xem xét nhưng bà C, ông T vẫn không thực hiện các cam kết. Vì vậy, bà L làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Ea Kar yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T, buộc ông T, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiến hành tách thửa và hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị L. Khi nhận chuyển nhượng đất các bên chỉ đo đạc theo thực tế không trừ hành lang lộ giới giao thông, hiện nay đo đạc diện tích đất thực tế không đúng như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất thực tế còn là 333,8m², bà L chấp nhận với diện tích đất thực tế này vì sau khi nhận đất gia đình bà L đã làm nhà ổn định, vị trí, tứ cận của thửa đất không có sự thay đổi cũng như tranh chấp với ai. Ngoài ra bà L không yêu cầu trình bày gì thêm.

- Bị đơn Ngô Thị C, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc T trình bày: Vào ngày 15/10/1997 vợ chồng bà C có sang nhượng đổi đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L (đã chết) và vợ là bà Nguyễn Thị L với diện tích đất mặt đường Quốc lộ 26 dài 5m, chiều dài mặt sau của lô đất dài 4,5m, đổi lấy 4 sào đất rẫy trị giá đất mặt đường và đất rẫy có giá trị bằng nhau là 7.200.000đồng, vợ chồng ông L bà L chịu chi phí tiền đi tách bìa đỏ. Số tiền chuyển nhượng các bên đã thực hiện xong, bà L cũng đã nhận đất để sử dụng. Đến năm 1999 vợ chồng bà C có nói vợ chồng bà L đi tách bìa nhưng bà L nói đất đó để bà L bán. Năm 2002 bà L bán mảnh đất trên cho em ruột là bà Nguyễn Thị L1, sau đó bà L xây nhà trên phần diện tích bà C đã bán. Gia đình bà C đã nhiều lần nói cô L1 làm thủ tục tách bìa nhưng cô L1 không làm. Đến năm 2004 cô L1 lại bán lại đất cho cô L2 và cho người khác thuê nhà này bán quán từ năm 2004 đến nay. Việc không làm thủ tục sang nhượng được là do lỗi của bà L vì gia đình bà C đã nhiều lần yêu cầu bà L đi làm các thủ tục nhưng bà L không làm. Hiện

nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà C đã đưa cho con của bà C đi vay tiền để lấy vốn làm ăn, bà C không cung cấp cho Tòa án cụ thể họ tên, địa chỉ của người hiện nay đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà C đồng ý với việc có chuyển nhượng đất cho bà L nhưng cho rằng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C đang đi cầm cố để vay tiền nên chưa thể làm các thủ tục tách bìa cho bà L được, đồng thời bà C cho rằng việc không thể làm các thủ tục chuyển nhượng được cho bà Nguyễn Thị L cũng là do lỗi của gia đình bà L nên yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà Ngô Thị C không đồng ý.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà Nguyễn Thị L là chị gái của bà L1, bà L2 nên năm 2001 khi bà L1, bà L2 chưa có gia đình có sống nhờ nhà chị Nguyễn Thị L một thời gian. Sau đó đi lấy chồng và làm ăn xa, bà L1, bà L2 không có mua đất của chị L như lời bà C trình bày. Do vậy, việc tranh chấp đất đai không liên quan đến bà L1 và bà L2.

Người làm chứng bà Trần Thị N trình bày: Năm 2009 do bà L có 01 nhà xây cấp 4 ở mặt đường Quốc lộ 26 nên bà N đã thuê nhà của bà L để bán quán nước giải khát, bà N chỉ là người thuê nhà không liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa bà C và bà L.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành giao thông báo thụ lý vụ án cho các đương sự và triệu tập các bên đương sự đến Tòa án để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bị đơn bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Ea Kar tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà C, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc T vẫn vắng mặt không đến Tòa án để giải quyết vụ án nên Tòa án không thể hòa giải được vụ án. Căn cứ vào Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Ngày 14/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Ea Kar mở phiên tòa để xét xử vụ án nhưng bị đơn bà Ngô Thị C, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1, Điều 227; Khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ra quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T được lập ngày 10/10/1997 đã được Ủy ban nhân dân xã EM chứng thực, diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của bà C, ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993, sau khi lập hợp đồng bà L đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: Công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/10/1997 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T là có hiệu lực.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T đã ký ngày 10/10/1997. Bị đơn bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T vắng mặt tại phiên tòa.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật 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 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn, người làm chứng chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Vào ngày 10/10/1997 bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị C và ông Nguyễn Quốc T, cư trú tại thôn Đ, xã EM, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk diện tích đất là 403 m² tại tờ bản đồ số 02, thửa đất số 108d, với giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất của bà Ngô Thị C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất, đất không có tranh chấp, bà L đã trả đủ tiền đồng thời bà L đã xây nhà trên phần đất này bà C biết nhưng không có ý kiến gì, khi chuyển nhượng đất các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã EM. Từ những phân tích trên đề nghị HĐXX căn cứ Điều 131; Điều 705; Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bà Ngô Thị C và ông Nguyễn Quốc T tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị L theo hiện trạng đo đạc hiện nay. Các đương sự 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Tại phiên tòa bị đơn bà Ngô Thị C, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc T; người làm chứng bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị N vắng mặt không có lý do. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc T và những người làm chứng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã tiến hành tổng đạt(niêm yết) hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà C, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc T và những người làm chứng nhưng những người này vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào điểm b, Khoản 2, Điều 227; Khoản 3, Điều 228 và Khoản 2 Điều

229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc T, người làm chứng là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đề ngày 08/11/2017, Tòa án nhân dân huyện EaKar xác định quan hệ pháp luật là “*Kiến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, được quy định tại Điều 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện EaKar thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung khởi kiện: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L (ông L đã chết), bà Nguyễn Thị L với bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T được ký ngày 10/10/1997 là có thật và hoàn toàn tự nguyện, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/10/1997 các bên lập có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp thửa 108a, có cạnh dài 85m.
- Phía tây giáp thửa 108, có cạnh dài 85m.
- Phía nam giáp thửa 106, không ghi cạnh dài cụ thể.
- Phía bắc giáp đường Quốc lộ 26 không ghi cạnh dài cụ thể.

Hợp đồng này có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã EM là ông Nguyễn Thành P – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã EM. Với diện tích chuyển nhượng là 403m², đất thổ cư và nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng bà L đã giao đủ tiền và đã làm nhà, sinh sống ổn định từ năm 1997 đến nay không có tranh chấp, tại thời điểm chuyển nhượng đất của bà Ngô Thị C đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà C thì gia đình bà L đã nhận đất, xây nhà ở ổn định không có tranh chấp, gia đình bà C cũng biết sự việc này nhưng không có ý kiến phản đối, Ủy ban nhân dân xã EM cũng không có ý kiến gì. Bên cạnh đó, tại bản tự khai và biên bản đối chất tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bà Ngô Thị C cũng thừa nhận có chuyển nhượng cho bà L diện tích đất mặt đường Quốc lộ 26 là 5m, chiều dài mặt phía sau là 4,5m, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền, bà C cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L nhưng do hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ngô Thị C đang đi thế chấp để vay tiền nên không làm thủ tục theo yêu cầu của bà L được. Hiện nay, qua đo đạc thực tế diện tích đất bà L đang quản lý, sử dụng là 333,8m² (diện tích đất đã trừ hành lang lộ giới giao thông) bà L chấp nhận với diện tích đo đạc thực tế và không có ý kiến gì. Từ những phân tích trên đây, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 131; Điều 705; Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/10/1997 giữa bà Nguyễn Thị L với bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T chuyển nhượng diện tích đất các bên thỏa thuận là 430m² (diện tích thực tế là 333,8m²) có hiệu lực là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Ngô Thị C sau khi có bản tự khai tại Tòa án thì không đến Tòa án nhân dân huyện Ea Kar để giải quyết vụ án nên đối với ý kiến bà C cho rằng hiện nay giấy chứng nhận QSD đất bà C đã đi thế chấp để vay tiền. Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã ra quyết định yêu cầu bà C cung cấp họ tên, địa chỉ của người đang quản lý giấy chứng nhận QSD đất nhưng hết thời hạn theo quy định của pháp luật bà C không cung cấp họ tên, địa chỉ người đang quản lý giấy chứng nhận QSD đất của bà C. Tòa án nhân dân huyện Ea Kar cũng tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Ea Kar thì thửa đất của bà C không có đăng ký giao dịch bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ nào. Do đó, không có căn cứ để xem xét yêu cầu của bà Ngô Thị C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1997 các bên có thỏa thuận trong diện tích đất chuyển nhượng có đất thổ cư và đất nông nghiệp nhưng không ghi cụ thể bao nhiêu diện tích đất thổ cư và đất nông nghiệp, theo hồ sơ cấp đất của UBND huyện Ea Kar thì trong diện tích đất bà Ngô Thị C được cấp có 400m² là đất thổ cư và 610m² đất nông nghiệp. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà C và ông T không đến Tòa án để giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến của bà C, ông T về nội dung này. Do các bên không xác định cụ thể diện tích đất thổ cư nên Tòa án nhân dân huyện Ea Kar căn cứ vào quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 43 của Nghị định 84/2007/ NĐ- CP, ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND, ngày 03/01/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xác định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở tại nông thôn là 75m². Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị chia theo tỷ lệ diện tích đất thổ cư và đất nhận chuyển nhượng là không có căn cứ.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[5] Xử lý tiền chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án xét thấy cần ra quyết định xem xét thẩm định và định giá sản, bà L đã nộp tiền chi phí tố tụng là 2.700.000 đồng, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá, đã chi phí thẩm định, định giá là 2.700.000 đồng, tiền chi phí thẩm định, định giá là phù hợp với Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L chi phí tố tụng là phù hợp.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 ; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 164; Điều 165;

Điều 166; điểm b, Khoản 2, Điều 227; Khoản 3, Điều 228 và Khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 131, Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/10/1997 giữa ông Nguyễn Văn L(đã chết), bà Nguyễn Thị L với bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T với tổng diện tích hai bên thỏa thuận là 403m², được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 333,8 m² trong đó có 75m² đất ở, tại thửa đất số 108d, tờ bản đồ số 02 được Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, tọa lạc tại thôn Đ, xã EM, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà Ngô Thị C đang quản lý, sử dụng dài 80,37m; phía Tây giáp đất ông Vũ Văn Đ (không phải là đường thẳng) có cạnh dài 36.05m, 43.55m; phía Nam giáp đất ông Đinh Văn P dài 4,5m, phía Bắc giáp đường Quốc lộ 26 dài 4.65m. Trên diện tích đất này bà Nguyễn Thị L đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích 37,72m², mái lợp tôn nền láng xi măng.

Bà Nguyễn Thị L được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 333,8m² tại thôn Đ, xã EM, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã EM chứng thực ngày 10/10/1997.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T phải chịu 2.700.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 2.700.000đồng sau khi thu được của bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T.

Về án phí: Bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của Nguyên đơn.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003160 ngày 16/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- Chi cục THA dân sự huyện Ea Kar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Thị Luyện

