

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 27/2024/DS-ST

Ngày 23 tháng 7 năm 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất;
tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Cảnh Toàn**.

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Y Míp Niê** và ông **Nguyễn Văn Lam**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nông Thị Thu Huyền** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa:
Bà **Hoàng Thị Ngân** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2022/TLST-DS ngày 13/4/2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐXXST-DS ngày 17/4/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 21/2024/QĐST-DS ngày 02/5/2024 và thông báo mở lại phiên tòa số 07/2024/TB-TA ngày 02/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn C**.

Địa chỉ: thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Đỗ Văn Nh**, bà **Phạm Thị Đ**.

Địa chỉ: thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk.

Bà **Phạm Thị Đ** ủy quyền cho ông **Đỗ Văn Nh**. Ông **Đỗ Văn Nh** có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã P.

Địa chỉ: thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Phòng công chứng số 3.

Địa chỉ: số 02 – đường Q – thị xã B - tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà **Đỗ Thị H**.

Địa chỉ: thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4. Bà **Phạm Thị L**.

Địa chỉ: thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Ph.

Địa chỉ: thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị Kim T.

Địa chỉ: thôn E – xã Đ – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn C, địa chỉ: thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, ông Phạm Văn C trình bày: Ngày 26/10/2013, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ diện tích đất 360m² (rộng trước sau 6m x dài dọc hai bên 60m) tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk với số tiền theo giá trị tại thời điểm là 70.000.000 đồng. Việc hai bên chuyển nhượng có làm “Giấy sang nhượng đất” viết tay, có chữ ký của bên bán là ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ với bên mua là tôi (Phạm Văn C) và có người làm chứng là ông Đỗ Văn O. Sau khi hai bên ký kết xong vào “Giấy sang nhượng đất” thì tôi đã đưa trước cho ông bà Nh, Đ số tiền 30.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng thì hẹn tới ngày 26/11/2014 âm lịch sẽ trả đủ. Do tình cảm bà con nên chúng tôi chỉ thỏa thuận bằng miệng là ông Nh, bà Đ sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và tôi sẽ có trách nhiệm sang tên đổi với phần diện tích đã mua như trên.

Sau khi giao tiền thì tôi đã sử dụng diện tích đất trên, cụ thể là xây dựng căn nhà cấp 4, công trình phụ, đào giếng và trồng các cây ăn trái như sầu riêng, mít... Đến ngày 23/01/2015 dương lịch thì tôi đã trả đủ tiền cho ông Nh, bà Đ và được ông Nh ký vào nội dung là đã nhận đủ tiền mà tôi đã viết kèm mặt sau của “Giấy sang nhượng đất”.

Lô đất tôi nhận sang nhượng có vị trí: Đông giáp đất ông Hoài dài 60m, Tây giáp đất ông Văn (bà Nở) dài 60m, Nam giáp đường liên thôn rộng 6m, Bắc giáp đất bà Phạm Thị Phụng rộng 6m.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì tôi đã làm nhà, trồng cây và ở sử dụng ổn định, liên tục từ đó cho đến nay. Bản thân tôi đã nhiều lần liên hệ để ông Nh, bà Đ làm thủ tục tách thửa để tôi sang tên nhưng không được.

Nay tôi làm đơn khởi kiện để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) giữa tôi với ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ có hiệu lực và buộc ông Nh, bà Đ hoàn tất thủ tục tách thửa để tôi sang tên diện tích đã mua là 360m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk.

- Tại biên bản lấy lời khai, ông Đỗ Văn Nh trình bày: Về nguồn gốc diện tích 360m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk thì tôi nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị L vào ngày 03/7/2009. Cụ thể là diện tích theo chiều ngang mặt đường liên thôn rộng 6m x dài 60m, có tứ cận: Đông giáp thửa đất ông Hoài, Tây giáp đất bà Lan, Nam giáp đường liên thôn, Bắc giáp đất ông Hùng (nay là bà Phụng). Việc chuyển nhượng của chúng tôi có làm hợp đồng là “Giấy sang nhượng đất”, có chữ ký của hai bên và có xác nhận của địa chính xã cũng như UBND xã P. Tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất này với số tiền là 60.000.000 đồng và tôi đã giao tiền cho bà L, bà L cũng đã giao đúng, đủ diện tích đã bán cho tôi và tôi cũng đã sử dụng, canh tác từ năm 2009.

Ngày 26/10/2013, tôi và vợ là Phạm Thị Đ chuyển nhượng lại cho anh Phạm Văn C như diện tích mà tôi đã nhận chuyển nhượng của bà L, rộng trước và sau là 6m x dài

đọc hai bên 60m với số tiền theo giá tại thời điểm đó là 70.000.000 đồng. Việc hai bên chuyển nhượng có làm “Giấy sang nhượng đất” viết tay, có chữ ký của bên bán là tôi và bà Phạm Thị Đ với bên mua là anh Phạm Văn C, có người làm chứng là ông Đỗ Văn O. Sau khi hai bên ký kết xong vào “Giấy sang nhượng đất” thì tôi đã nhận của anh C số tiền 30.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng thì đến ngày 26/11/2014 âm lịch thì anh C sẽ giao đủ cho tôi. Chúng tôi cũng có hứa hẹn là chúng tôi sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất này để anh C sang tên. Sau khi hai bên ký giấy, tôi nhận tiền thì chúng tôi đã bàn giao diện tích đất cho anh C sử dụng. Quá trình sử dụng thì anh C đã làm nhà ở, trồng cây và đến ngày 23/01/2015 thì anh C cũng đã giao đủ số tiền cho tôi.

Chúng tôi cũng đã nhiều lần liên lạc với bà L để làm thủ tục tách thửa, sang tên diện tích 360m² đất này nhưng bà L cũng hứa hẹn nhiều lần là sẽ làm thủ tục cho chúng tôi nhưng vẫn chưa thực hiện.

Nay quan điểm của tôi là đất thì đã giao cho anh C sử dụng ổn định, tiền chuyển nhượng thì chúng tôi cũng đã nhận đủ nên chúng tôi cũng sẽ có trách nhiệm phối kết hợp để làm thủ tục cho anh C theo quy định.

Quá trình giải quyết, ông Đỗ Văn Nh có đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” giữa ông Đỗ Văn Nh với bà Phạm Thị L, đã được UBND xã Phú Lộc chứng thực ngày 03/7/2009 có hiệu lực và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L với chị Phạm Thị Kim T vào ngày 21/7/2014, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph vào ngày 11/02/2015 là vô hiệu một phần đối với diện tích 360m² mà ông Nh đã nhận chuyển nhượng, đã sử dụng ổn định, lâu dài trên đất. Mỗi quan hệ thì bà L là mẹ ruột của chị T, bà Ph là chị ruột của bà L. Do mỗi quan hệ là mẹ con, chị em và gò cháu nên việc tặng cho, chuyển nhượng đất giữa các bên là cố tình hợp thức hóa, thể hiện sự gian dối vì diện tích 360m² đất thì tôi đã nhận chuyển nhượng của bà L từ năm 2009, sử dụng ổn định rồi đến năm 2013, tôi đã chuyển nhượng lại cho anh C và anh C cũng đã làm nhà, ở ổn định trên đất. Bà L, chị T và bà Ph đều ở cạnh lô đất và đều cùng biết đất này đã được tôi mua, sử dụng rồi bán cho anh C và anh C đã làm nhà ở, sử dụng ổn định.

- Tại công văn số 06/CV-PCC ngày 10/7/2023, phòng công chứng số 3 trình bày: Tất cả các vấn đề liên quan đến vụ việc phòng công chứng số 3 chứng nhận theo trình tự của Luật công chứng và các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật. Hồ sơ đang được lưu giữ tại Phòng công chứng số 3 và đã đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Năng.

- Tại biên bản lấy lời khai, ông Nguyễn Văn C trình bày: Năm 2009, tôi là cán bộ địa chính của UBND xã P – huyện Krông Năng. Về giấy sang nhượng đất giữa bà Phạm Thị L với ông Đỗ Văn Nh, địa chỉ thửa đất tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk mà các bên đã chuyển nhượng vào ngày 03/7/2009 là có thật. Sau khi hai bên ký vào giấy sang nhượng thì tôi với tư cách là cán bộ địa chính tại thời điểm đó có xác nhận sự việc chuyển nhượng đất giữa bà Phạm Thị L với ông Đỗ Văn Nh tại thôn L – xã P. Tôi có ký xác nhận và trình Phó chủ tịch UBND xã P ký nhận và đóng dấu.

Sau khi hai bên ký giấy sang nhượng đất và có xác nhận của chính quyền địa phương thì ông Đỗ Văn Nh cũng đã sử dụng thửa đất trên từ năm 2009.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu, quan điểm, ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án đã thụ lý đúng thẩm quyền, xác định quan hệ đúng pháp luật, tư cách người tham gia tố tụng cũng như việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia phiên tòa đều đảm bảo, đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Áp dụng các Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo “Giấy sang nhượng đất” được xác lập ngày 26/10/2013 giữa ông Phạm Văn C với ông Đỗ Văn Nh và bà Phạm Thị Đ. Ông Phạm Văn C được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” giữa bà Phạm Thị L với ông Đỗ Văn Nh được UBND xã P chứng thực ngày 03/7/2009 có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Kim T, được UBND xã P chứng thực ngày 21/7/2014 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph, được phòng công chứng số 3 chứng nhận ngày 11/02/2015 vô hiệu một phần về diện tích 360m². Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số BN605684 được UBND huyện Krông Năng cấp ngày 12/5/2015 cho bà Phạm Thị Ph.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí; chi phí thẩm định và định giá tài sản theo quy định. Bà Phạm Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đỗ Văn Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau :

[1] Về tố tụng.

[1.1] Quan hệ pháp luật: Ông Phạm Văn C khởi kiện ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất) giữa ông C với ông Nh, bà Đ có hiệu lực. Quá trình giải quyết, ông Đỗ Văn Nh có đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” giữa ông Đỗ Văn Nh với bà Phạm Thị L, được UBND xã P chứng thực ngày 03/7/2009 có hiệu lực và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L với chị Phạm Thị Kim T vào ngày 21/7/2014, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph vào ngày 11/02/2015 là vô hiệu một phần về diện tích 360m². Việc khởi kiện của đương sự được xác định là tranh chấp về hợp đồng dân sự, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ ở tại thôn L - xã P - huyện K nên ông Phạm Văn C đã làm đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Krông Năng thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được tiến hành thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng đều vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp.

[2.1] Ngày 03/7/2009, ông Đỗ Văn Nh có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị L diện tích 360m² (rộng 6m x dài 60m), có tứ cận: Đông giáp thửa đất ông Hoài, Tây giáp đất bà Lan (nay là bà Nở), Nam giáp đường liên thôn, Bắc giáp đất ông Hùng (nay là bà Phượng) tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Phạm Thị L với ông Đỗ Văn Nh được hai bên lập “Giấy sang nhượng đất” ngày 03/7/2009 và đều có chữ ký của bên sang nhượng (bà Phạm Thị L) và bên nhận sang nhượng (ông Đỗ Văn Nh) và có xác nhận của UBND xã P. Ông Đỗ Văn Nh cũng đã thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ đối với bên nhận chuyển nhượng và hai bên cùng cam kết kể từ ngày 03/7/2009 thì ông Đỗ Văn Nh có toàn quyền sử dụng diện tích đất trên. Thực tế thì ông Đỗ Văn Nh cũng đã sử dụng diện tích 360m² từ ngày 03/7/2009 ổn định, liên tục.

[2.2] Ngày 26/10/2013, ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 360m² cho ông Phạm Văn C. Việc chuyển nhượng được hai bên lập “Giấy sang nhượng đất” ngày 26/10/2013, với nội dung: Ông Đỗ Văn Nh có diện tích đất rộng mặt đường liên thôn L rộng 6m x dài 60m (cạnh chiều dài bên phải giáp thửa đất ông Văn, bên trái giáp thửa đất ông Hoài) tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk với giá tiền 70.000.000 đồng và ông Phạm Văn C đã hoàn trả tiền đầy đủ cho ông Đỗ Văn Nh. Sau khi hai bên ký giấy sang nhượng, ông Phạm Văn C đã làm nhà ở và sử dụng liên tục, ổn định từ đó cho đến nay.

[2.3] Như vậy, bà Phạm Thị L đã chuyển nhượng diện tích 360m² (rộng 6m x dài 60) tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk cho ông Đỗ Văn Nh vào ngày 03/7/2009 là có thật, được UBND xã P xác nhận và ông Nh đã sử dụng ổn định, liên tục sau khi nhận chuyển nhượng.

Ngày 26/10/2013, ông Đỗ Văn Nh và vợ là bà Phạm Thị Đ chuyển nhượng lại diện tích 360m² đất trên cho ông Phạm Văn C và việc chuyển nhượng đất của các bên được thể hiện “giấy sang nhượng đất” viết tay, có chữ ký của hai bên, tuy không được công chứng (hay chứng thực) theo quy định nhưng hai bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất và ông Phạm Văn C, bà Đỗ Thị H đã nhận đất, làm nhà ở và sử dụng ổn định từ ngày 26/10/2013 đến nay. Quá trình ở, sử dụng đất thì ông Phạm Văn C, bà Đỗ Thị H đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí...đối với công dân nơi cư trú.

Từ nhận định trên, đối chiếu với hướng dẫn tại 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 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Ngày 21/7/2014, bà Phạm Thị L tặng cho bà Phạm Thị Kim T diện tích 713m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk theo thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12 trong giấy chứng nhận QSD đất số BG629251 của UBND huyện Krông Năng cấp cho

bà Phạm Thị L ngày 17/5/2012. Việc tặng cho có làm hợp đồng và được UBND xã chứng thực 21/7/2014.

[2.5] Ngày 11/02/2015, bà Phạm Thị Kim T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ph diện tích 713m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk theo thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12 trong giấy chứng nhận QSD đất số BN600583 của UBND huyện Krông Năng cấp cho bà Phạm Thị Kim T ngày 11/8/2014. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được phòng công chứng số 3 chứng thực 11/02/2015.

Việc tặng cho QSD đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Kim T và việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph về diện tích 713m² tại thôn Lộc Thuận – xã Phú Lộc – huyện Krông Năng – tỉnh Đắk Lắk theo thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12 thì trong đó có diện tích 360m² mà bà Phạm Thị L đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Nh vào ngày 03/7/2009, được ông Phạm Văn và bà Đỗ Thị H nhận chuyển nhượng lại ngày 26/10/2013.

Như mục [2.3] đã nhận định, tại thời điểm các bên tặng cho, chuyển nhượng thì do đã có diện tích 360m² mà bà Phạm Thị L đã chuyển nhượng cũng như trên đất đã có tài sản là nhà, công trình phụ... của ông Phạm Văn C, bà Đỗ Thị H nên việc tặng cho và chuyển nhượng QSD đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội nên hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Kim T và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph vô hiệu một phần (về diện tích 360m²).

[2.6] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Văn C và chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn Nh. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 03/7/2009) giữa bà Phạm Thị L với ông Đỗ Văn Nh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 26/10/2013) giữa ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ với ông Phạm Văn C có hiệu lực pháp luật. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Kim T diện tích 713m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk theo thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12 được UBND xã Phú Lộc chứng thực 21/7/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph diện tích 713m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk theo thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12 được phòng công chứng số 3 chứng thực 11/02/2015 là vô hiệu một phần về diện tích 360m².

[2.7] Về hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với diện tích 360m² giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Kim T và hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với diện tích 360m² giữa bà Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph thì quá trình giải quyết, các đương sự không có thái độ hợp tác để làm việc, không có đơn yêu cầu để giải quyết. Tại phiên tòa, đều vắng mặt nên HĐXX không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nếu các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ phải chịu số tiền 4.000.000 đồng chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận việc ông Phạm Văn C đã nộp số tiền trên và đã thực hiện cho chi phí tố tụng của Tòa án. Ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ phải hoàn trả cho ông Phạm Văn C số tiền 4.000.000 đồng cho các chi phí tố tụng đã thực hiện.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn Nh và bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm được xác định loại án phí không có giá ngạch.

Ông Phạm Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 135 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 2 Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C và yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn Nh.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 26/10/2013) giữa ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ với ông Phạm Văn C có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 03/7/2009) giữa bà Phạm Thị L với ông Đỗ Văn Nh có hiệu lực pháp luật.

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Kim T được UBND xã Phú Lộc chứng thực ngày 21/7/2014 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Kim T với bà Phạm Thị Ph được phòng công chứng số 3 chứng thực ngày 11/02/2015 vô hiệu một phần đối với diện tích 360m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Bắc giáp đường liên thôn Lộc Thuận rộng 6m, Nam giáp thửa đất bà Phượng rộng 6m, Tây giáp thửa đất bà Nở dài 60m, Đông giáp thửa đất ông Hoài dài 60m theo thửa đất 192, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSD đất số BN605684.

3. Ông Phạm Văn C, bà Đỗ Thị H được quyền sử dụng diện tích 360m² tại thôn L – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Bắc giáp đường liên thôn Lộc Thuận rộng 6m, Nam giáp thửa đất bà Phượng rộng 6m, Tây giáp thửa đất bà Nở dài 60m, Đông giáp thửa đất ông Hoài dài 60m theo thửa đất 192, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSD đất số BN605684.

Ông Phạm Văn C, bà Đỗ Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ phải hoàn trả cho ông Phạm Văn C số tiền 4.000.000 đồng cho các chi phí tố tụng đã thực hiện.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn Nh, bà Phạm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền 3.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008920 ngày 08/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

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

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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 dân sự thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VPTA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Cảnh Toàn