

Bản án số: 63/2019/DS-ST.

Ngày: 12/8/2019

“V/v: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng

Các Hội thẩm Nhân dân: Nông Hữu Dân và ông Nguyễn Công Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 444/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2019/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2019/QĐST-DS ngày 19/6/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 08/2019/QĐST-DS ngày 05/7/2019 và thông báo chuyển lịch ngày 05/8/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết H (vắng mặt - đã ủy quyền cho ông Đặng T)

Địa chỉ: 41 đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng T – theo văn bản ủy quyền ngày 27/4/2018 (có mặt)

Địa chỉ: 132 đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn:

+ Ông Y T1 (vắng mặt)

+ Bà H' M (vắng mặt – đã ủy quyền cho ông Y T1)

+ Bà H'D (vắng mặt – đã ủy quyền cho ông Y T1)

+ Ông Y D1 (vắng mặt – đã ủy quyền cho ông Y T1)

Cùng địa chỉ: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà H'M; bà H'D; ông Y D1: Ông Y T1 – theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2017 (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H'K (vắng mặt – đã ủy quyền cho ông Y T1)

+ Bà H'D2 (vắng mặt – đã ủy quyền cho ông Y T1)

Cùng địa chỉ: Buôn A1, phường L, thành phố B, Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H' K và bà H D2: Ông Y T1 Byă – theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2017 (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Đặng Thị Kim H1 (vắng mặt – đã ủy quyền cho ông Đặng T)

Địa chỉ: 41 đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Kim H: Ông Đặng T – theo văn bản ủy quyền ngày 27/4/2018 (có mặt)

Địa chỉ: 132 đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

+ Ông Trần Gia M (tên gọi khác: Y M) (vắng mặt)

Địa chỉ: 27 đường C, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

+ Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Huỳnh Nhật N – C/v: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B – theo văn bản ủy quyền số: 44/GUQ-UBND ngày 04/9/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (vắng mặt)

Địa chỉ: 01 đường D, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

+ Ngân hàng thương mại cổ phần V

Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng: Bà Nguyễn Thị L2 - C/v: Chuyên viên quan hệ khách hàng – theo văn bản ủy quyền số: 93/2019/GUQ-VAB ngày 01/7/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP V (có mặt)

Địa chỉ: 35 đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H là ông Đặng T trình bày:

Năm 2008 gia đình ông Nguyễn Viết H đã nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 700m² (chiều dài là 50 m, chiều rộng 14m) (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 650,76m²), tọa lạc tại: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá 75.000.000 đồng của gia đình ông Y T1. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với nhau nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, gia đình ông H đã trả đầy đủ số tiền 75.000.000 đồng cho gia đình ông Y T1. Vị trí thửa đất như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Gia M rộng 15,4m

Phía Tây giáp thửa đất số 17, phường L, thành phố B rộng 11m

Phía Nam giáp đất của ông Trần Gia M dài 46,2m

Phía Bắc giáp suối dài 52,4m

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Y T1 đã cam kết khi nào đất của ông được cấp giấy thì ông T1 sẽ tách bìa cho gia đình ông H đối với phần diện tích đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông H đã làm nhà ở và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Đến thời gian gần đây ông H mới phát hiện đất của ông Y T1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 779297 ngày 14/7/2014, với tổng diện tích là 6130,5 m² cho hộ ông Y T1 và đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014.

Vì vậy, ông Nguyễn Viết H khởi kiện yêu cầu ông Y T1, bà H'M, H'D, ông Y D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa cho gia đình ông Nguyễn Viết H đối với diện tích 700m² (chiều dài là 50 m, chiều rộng 14m) (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 650,76m²) tại: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 779297 ngày 14/7/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Y T1 đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014, đối với phần đất có diện tích 650,76m² thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ 32 mà gia đình ông Học đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y T1.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và các biên bản khác có trong hồ sơ - bị đơn ông Y T1 trình bày:

Năm 2008, ông và vợ ông là bà H'M đã sang nhượng cho ông Nguyễn Viết H và bà Đặng Thị Kim H1 01 lô đất có diện tích là 700m², chiều dài 50m, chiều rộng 14m (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 650,76m²) tại: Buôn A, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 75.000.000 đồng, hai bên đã lập giấy chuyển nhượng viết tay, chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Ông Nguyễn Viết H và bà Đặng Thị Kim H1 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho gia đình ông. Tại giấy chuyển nhượng đã có vợ chồng ông và hai con là H'D, Y D1 cùng ký. Lô đất có vị trí:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Gia M rộng 15,4m

Phía Tây giáp thửa đất số 17, phường L, thành phố B rộng 11m

Phía Nam giáp đất của ông Trần Gia M dài 46,2m

Phía Bắc giáp suối dài 52,4m

Tại thời điểm chuyển nhượng thì lô đất của gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chưa tách thửa cho gia đình ông H được. Sau đó, ông có đưa giấy tờ cho cháu ông là Y M (tên khác là Trần Gia M) đi làm hồ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Sau đó một thời gian ông có hỏi ông M đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì ông M nói chưa. Đến tháng 9 năm 2017 thì ông Nguyễn Viết H cho biết đất của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Trần Gia M thì ông mới biết.

Diện tích đất 6130,5 m² tại Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk gia đình ông cho ông M thuê để kinh doanh, ông Minh đang sử dụng. Ông Y T1 xác định diện tích đất mà gia đình ông chuyển nhượng cho ông H, bà H1 hiện nay đang nằm trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 779297 ngày 14/7/2014 cho hộ ông (đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Trần Gia M).

Vì vậy, nay ông Nguyễn Viết H khởi kiện yêu cầu gia đình ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 700m² (chiều dài là 50 m, chiều rộng 14m) (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 650,76m²) tại: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà gia đình ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H vào năm 2008 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 779297 ngày 14/7/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông, đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014, đối với phần đất có diện tích 650,76m² thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ 32, phường L, thành phố B mà gia đình ông H đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông thì ông đồng ý.

Đại diện theo ủy quyền của bà H'M, bà H'D, ông Y D1, bà H'K và bà H D2 là ông Y T1 trình bày: Bà H'M, bà H'D, ông Y D1, bà H'K và bà H' D2 đều đồng ý với ý kiến như ông đã trình bày ở trên, không ai thay đổi bổ sung gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2017 và các biên bản khác có trong hồ sơ vụ án - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Gia M (tên gọi khác là Y M trình bày:

Diện tích đất 6130,5m² thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của hộ ông Y T1 đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông vào ngày 10/9/2014. Ông M xác định phần diện tích đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết H có nằm trong cùng một lô đất của ông Y T1, nhưng ông M chỉ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất không có phần diện tích mà ông T1 bán cho ông H nên nội dung khởi kiện của ông H không liên quan đến ông. Diện tích đất 6130,5m² mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông đang thế chấp và vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Nếu Tòa án xác minh và xác định phần đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông H có nằm trong phần đất mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông cũng đồng ý tách thửa cho ông H.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP V trình bày: Ông Trần Gia M (tên gọi khác Y M) sử dụng pháp nhân là công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ K1 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 779297 tại thửa đất số 16 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại phường L, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014 để vay vốn tại ngân hàng với số tiền là 3.000.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 600-17/17/VAB/HĐCHMTD ngày 25/01/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 600-211/16/VAB HDTC/SDBS -1. Việc đăng ký thế chấp và vay vốn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật và các văn bản pháp lý có liên quan. Hiện nay công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ K1 do ông M làm giám đốc đã quá hạn nợ gốc và lãi từ tháng 6/2017. Ngân hàng đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thụ lý theo hồ sơ số: 35/2019/TLST-KDTM ngày 18/7/2019 về việc “Tranh chấp HĐ tín dụng”, bị đơn là công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ K1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và phải đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố B là ông Huỳnh Nhật N trình bày: Ngày 06/5/2014 hộ ông Y T1 lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ 32 với diện tích 6130,5m² tọa lạc tại phường L, thành phố B. Ngày 14/7/2014 hộ ông Y T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 779297 đối với thửa đất nêu trên. Ngày 18/8/2014, hộ ông Y T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Gia M (tên gọi khác Y M) và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014. Căn cứ vào hồ sơ nêu trên Ủy ban nhân dân thành phố B khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BT 779297 đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ 32, diện tích 6130,5m² tọa lạc tại phường L, thành phố B là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; tuy nhiên thời hạn xét xử vụ án chưa đảm bảo. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP V và bà Đặng Thị Kim H1 đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định năm 2008 gia đình ông Y T1 có sang nhượng cho ông Nguyễn Viết H diện tích đất 700m² (diện tích đất thực tế hiện nay là 650,76m²) tọa lạc tại: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Gia đình ông Y T1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 75.000.000 đồng còn gia đình ông H đã nhận đất, xây nhà và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp gì. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau, chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Tuy nhiên, việc sang nhượng đã hoàn tất trên thực tế. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

Trong trường hợp này, sau khi hộ ông Y T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đáng lý ra phải làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y T1, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014 đối với cả phần diện tích đất đã sang nhượng cho ông H mà không thẩm định thực tế là không đúng. Tuy nhiên, xét thấy không cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần thu hồi và điều chỉnh lại. Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B kiến nghị với Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779297 cấp cho hộ ông Y T1, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014.

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 thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:** Đây là vụ án “ Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[2] **Về nội dung:** Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định: Năm 2008 ông Nguyễn Viết H có nhận chuyển nhượng diện tích 700m² (diện tích đất thực tế hiện nay là 650,76m²) tọa lạc tại: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của hộ ông Y T1 với giá 75.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng không thể hiện ngày tháng). Mặc dù hợp đồng chỉ được các bên viết tay với nhau, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, tuy nhiên nội dung chuyển nhượng đã được các bên thừa nhận; trên thực tế vợ chồng ông H đã nhận đất để quản lý và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp gì, còn phía bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 75.000.000 đồng, hai bên không có ý kiến gì. Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã hoàn tất về mặt nội dung của hợp đồng.

Hơn nữa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng được bị đơn đồng ý và đồng nhất với ý kiến của ông Trần Gia M (tên gọi khác Y M) tại bản tự khai ngày 17/11/2018, ông M xác nhận trong trường hợp phân đất mà gia đình ông H nhận chuyển nhượng của gia đình của ông T1 có nằm trong tổng diện tích đất 6130,5m² mà ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M cũng đồng ý tách thửa cho ông H.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2018 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 đều xác định phần diện tích đất 650,76m² hiện đang có tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 6130,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779297.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Y T1 và ông Nguyễn Viết H đối với diện tích đất thực tế là 650,76m², có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Gia M rộng 15,4m

Phía Tây giáp thửa đất số 17, phường L, thành phố B rộng 11m

Phía Nam giáp đất của ông Trần Gia M dài 46,2m

Phía Bắc giáp suối dài 52,4m

(Theo biên bản thẩm định ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B).

Ông Nguyễn Viết H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành tách thửa và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779297 tại thửa đất số 16 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y T1, đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M, là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá: Ông Y T1, bà H'M, H'D, ông Y D1 phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá.

Ông Nguyễn Viết H không phải chịu chi phí thẩm định và định giá, được nhận lại số tiền 2.000.000đ tạm ứng sau khi thu được từ bị đơn.

[4] Về án phí: Ông Y T1, bà H'M, H'D, ông Y D1 mỗi người phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Viết H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết H và ông Y T1, bà H'M, H'D, ông Y D1 năm 2008 (hợp đồng không đề ngày tháng), đối với diện tích đất 650,76m² tọa lạc tại: Buôn A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Gia M rộng 15,4m

Phía Tây giáp thửa đất số 17, phường L, thành phố B rộng 11m

Phía Nam giáp đất của ông Trần Gia M dài 46,2m

Phía Bắc giáp suối dài 52,4m

(Theo biên bản thẩm định ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B).

Ông Nguyễn Viết H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành tách thửa và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 650,76m² nằm trong tổng diện tích đất 6.130,5m², thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779297 cấp ngày 14/7/2014 cho hộ ông Y T1, chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Gia M (tên gọi khác là Y M) ngày 10/9/2014.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Viết H về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 779297 ngày 14/7/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Y T1 đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Gia M ngày 10/9/2014, đối với phần đất có diện tích 650,76m² thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ 32 mà gia đình ông H đã nhận chuyển nhượng của ông Y T1.

Về chi phí thẩm định và định giá: Ông Y T1, bà H'M, H'D, ông Y D1 phải chịu 2.000.000đ tiền chi phí thẩm định và định giá.

Ông Nguyễn Viết H không phải chịu chi phí thẩm định và định giá được nhận lại số tiền 2.000.000đ tạm ứng sau khi thu được của ông Y T1, bà H'M, H'D, ông Y D1.

Về án phí:

Ông Y T1, bà H'M, H'D, ông Y D1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Viết H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà Đặng Thị Kim H1 nộp thay ông H theo biên lai số: AA/2017/0003852 ngày 21/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Viết H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2017/ 0000073 ngày 16/10/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. B;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Hoàng