

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ KONTUM
TỈNH KONTUM**

Bản án số: 22/2023/DS-ST

Ngày: 17/7/2023

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

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

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ KON TUM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Nghiên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông A Brúk

2. Bà Mai Thị Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hà A - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Hồng Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2027, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 304 ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: A Tổng Hữu T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp Tân Phú 02, xã Tân Lý Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

Bị đơn: Bà Phạm Thị A, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 28 Võ Nguyên Giáp, thôn Kơ Tu 02, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn Kon Mơ Nay Kơ Tu 02, xã Đăk Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2022, lời khai của nguyên đơn ông Tống Hữu T và ý kiến của đại diện nguyên đơn trình bày

Ngày 25/10/2014, tôi có mua phần đất rẫy của bà Phạm Thị A, trước đó bà A đã bán cho bà Phạm Thị H với giá 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), sau khi thỏa thuận bà Phạm Thị H yêu cầu bà A phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Bà A đồng ý và lập hợp đồng bằng giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất rẫy” với nội dung bà Phạm Thị A sang nhượng lại phần đất rẫy tại thửa đất số 59 (nay là thửa đất số 804), tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ thôn Đăk Hà, xã Đăk Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum với giá 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Khi viết giấy sang nhượng đất có người làm chứng là A Mai Xuân Đạt (Con bà A) và A Lê Văn Phúc (thôn trưởng) cùng ký. Tại thời điểm sang nhượng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên tôi và bà A chỉ lập giấy viết tay. Sau khi lập Giấy sang nhượng đất, tôi đã giao đủ tiền cho bà A và được bà A giao đất, tôi nhận đất và trồng cây sưa đỏ và cây điều trên đất. Bà A có cam kết để bà A đăng ký Quyền sử dụng đất xong thì làm thủ tục sang tên Quyền sử dụng đất cho tôi. Tuy nhiên sau đó bà A đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chịu làm thủ tục sang nhượng đất cho tôi như đã cam kết. Nên từ năm 2016 đến nay tôi đã gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đăk Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum giải quyết nhiều lần, nhưng bà A vẫn cố chấp, không thực hiện, kết quả hòa giải không thành. Cụ thể: Tại Biên bản hòa giải ngày 25/8/2016, bà A cam kết sau khi làm quyền sử dụng đất đứng tên bà A thì sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho A T, nhưng bà A vẫn không thực hiện nên đến ngày 11/6/2019 UBND xã Đăk Blà tiến hành hòa giải tiếp nhưng không thành. Tôi thấy rằng hành vi của bà Phạm Thị A đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2023, đo đạc diện tích đất thực tế tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13 nay là thửa đất số 804, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại thôn Đăk Hà (nay là thôn Kon Hring), xã Đăk Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum có diện tích là 4.259,4m². Trên đất tôi đã trồng cây sưa 600 cây từ năm 2016 và 220 cây điều từ năm 2019 là đúng với đất bà A chuyển nhượng và giao đất cho tôi sử dụng từ trước tới nay.

Nay, tôi yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị A phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi đối với phần đất có diện tích 4259,4m² tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13 nay là thửa đất số 804, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại thôn Đăk Hà (nay là thôn Kon Hring), xã Đăk Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 339308, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp cho bà Phạm Thị A ngày 01/9/2017 sang tên tôi theo quy định của pháp luật.

Bản tự khai ngày 12/12/2022 của bà Phạm Thị A trình bày:

Năm 2011 bà A có nhượng cho cháu H làm rẫy với số tiền là 15.000.000 đồng và mượn của cháu H 6.000.000 đồng, cháu H làm được 02 năm thì cháu H cho A

Tổng Hữu T làm với số tiền thoả thuận giữa hai người, tôi chỉ là người có đất làm chứng viết giấy công nhận đất của tôi với phần đất giáp nhà A Phúc trên cao khoảng 01 sào và tiếp đến phần triền đất dưới giáp nhà Hà Sáu thẳng triền với diện tích 2,5 sào tức 2.500 m², tổng cộng tất cả 3.500 m². Khi tôi ở Bắc vào có viết giấy cho A T làm và nói A T tôi còn đất tiếp phần cuối giáp đất cao su và phần đuôi giáp nhà cô Hoài đưa lại số tiền cho cô 30.000.000 đồng để cho A T làm tất nhưng sau đó A T không đưa. Tôi không đồng ý với diện tích 4.000 m², tôi chỉ đồng ý chuyển nhượng cho A T 3.200 m², còn A T muốn chuyển nhượng diện tích 4.000 m² thì A T phải đưa thêm 30.000.000 đồng và cộng thêm số tiền làm thủ tục sang tên. Hiện A T đang sử dụng đất là không đúng với diện tích.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H có đơn trình bày: Năm 2011 tôi có mua phần đất của bà Phạm Thị A tại thôn Đăk Rìng, xã Đăk Blà, TP Kon Tum với diện tích 4.000 m² với giá tiền là 20.000.000 đồng. Phần đất tôi mua có giáp với đất chú Hà, A Phút, Em A Phút, giáp với vườn cao su bà A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; xác định trA chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của các bên đương sự là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68 BLTTDS 2015.

- Về thời hạn giải quyết vụ án: đúng theo Điều 203 BLTTDS 2015.

- Vấn đề thu thập chứng cứ: đúng theo quy định tại các Điều 91, 93, 96, 97, 98 BLTTDS 2015.

- Thủ tục thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 207 -> 211 BLTTDS 2015.

- Việc cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật (Chương X BLTTDS 2015).

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn được quy định tại các Điều 70, 71 BLTTDS 2015. Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án đảm bảo đúng trình tự thủ tục tố tụng và đã thực hiện sao chụp, cung cấp cho bị đơn theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của bị đơn được quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS 2015.

Đối với bị đơn bà Phạm Thị A phiên toà lần thứ nhất vắng mặt không có lý do. Tại phiên toà lần thứ hai bà Phạm Thị A vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227,

khoản 3 Điều 228 BLTTDS đề nghị xét xử vắng mặt họ.

3. Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự thấy rằng:

Việc giao kết hợp đồng hai bên có viết giấy tay, không tuân thủ về hình thức (không có công chứng, chứng thực). Tuy nhiên, sau khi giao kết và thực hiện hợp đồng các bên đã giao đủ tiền và nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý và sử dụng đất (diện tích đất từ năm 2016 cho đến nay A T đã trồng 400 cây xua và 200 cây điều)

Khi giao kết hợp đồng, hai bên đều hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt; mục đích và nội dung của giấy chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai hiện hành. Việc yêu cầu các bên thực hiện nội dung hợp đồng là phù hợp, thỏa mãn các điều kiện áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó, 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, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 120, điểm b khoản 1 Điều 688, 689, 691 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Đề nghị, HĐXX chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để nguyên đơn tiến hành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ trA chấp và thẩm quyền: Đây là quan hệ pháp luật về trA chấp về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nguyên đơn và bị đơn đều có nơi cư trú tại thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho đương sự theo quy định tại Điều 208,

209, 210, 211 của BLTTDS. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, không cung cấp thêm chứng cứ mới. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên được coi là bị đơn đã từ bỏ một phần về quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại phiên toà lần thứ nhất ngày 25/5/2023, ngày 22/6/2023 và tại phiên toà hôm nay Toà án đã triệu tập và tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà đối với bị đơn bà Phạm Thị A, nhưng bà Phạm Thị A vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt bà Phạm Thị A.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Xét thấy, việc sang nhượng đất rẫy ngày 25/10/2014 giữa nguyên đơn A Tổng Hữu T với bị đơn bà Phạm Thị A đã lập thành văn bản với nội dung thỏa thuận thể hiện bà Phạm Thị A chuyển nhượng cho A Tổng Hữu T được toàn quyền sử dụng thửa đất số 59 (nay là thửa số 804), tờ bản đồ 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 01/9/2017 và cam kết nếu có trA chấp gì thì bà A hoàn toàn chịu trách nhiệm. Ngoài ra còn cam kết khi bà A có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ sang tên cho A T theo quy định.

Xét, nội dung hợp đồng được các bên tự nguyện thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên về hình thức hợp đồng các bên không thực hiện theo mẫu và công chứng theo quy định của nhà nước. Quá trình thực hiện hợp đồng do bị đơn bà Phạm Thị A không thực hiện thủ tục tách thửa đất cho A T theo thỏa thuận. Do đó, ngày 25/8/2023 A T đã đề nghị UBND xã Đăk Blà can thiệp được UBND hòa giải đối thoại tại biên bản đối thoại ngày 31/5/2009 bà A có cam kết sau khi tôi làm quyền sử dụng (QSD) đất xong theo quy định thì sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (QSD) đất cho ông T nhưng sau đó bà A không thực hiện nên ngày 11/6/2019 A T tiếp tục đề nghị UBND xã Đăk Blà hòa giải đối thoại lần hai tại biên bản hòa giải thể hiện bà Phạm Thị A yêu cầu A T đưa thêm số tiền 30.000.000 đồng. Do đó ngày 11/7/2022 A Tổng Hữu T làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị A phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2014 theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2014 có hiệu lực, buộc bà Phạm Thị A phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất mang tên Tổng Hữu T tại thửa đất số 59 (nay là thửa số 804), tờ bản đồ 13 có diện tích thực tế sử dụng là 4259,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 01/9/2017 mang tên Phạm Thị A.

Căn cứ vào quy định tại khoản 2 điều 129 Bộ luật DS quy định: giao dịch dân sự đã được xác lập vắng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công

chúng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Tại điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Xét về hình thức hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2014 do các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng việc vi phạm về hình thức không làm thay đổi về nội dung của sự giao dịch. Do đó hợp đồng này có hiệu lực và làm phát sinh về quyền và nghĩa vụ của các bên.

*** Tại biên bản xem xét thẩm định tài sản tại chỗ ngày 31/3/2023 thể hiện kết quả.**

Thửa đất số 59 nay tách thành 02 thửa. Thửa 804, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại thôn Đắk Hà (nay là thôn Kon Hring), Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 339308, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp cho bà Phạm Thị A ngày 01/9/2017, thửa đất số 803 bà Phạm Thị A đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Ngọc và Nguyễn Thị Nga, A Tổng Hữu T không yêu cầu xem xét.

- Xem xét theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 339308, số cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tum cấp cho bà Phạm Thị A ngày 01/9/2017, đối với thửa đất số 804, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại thôn Đắk Hà (nay là thôn Kon Hring), xã Đắk Blà, phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có vị trí tứ cận đo thực tế như sau:

Phía Đông giáp đất ông Trịnh Ngọc Ắi (thửa số 803), dài 135m

Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hà và ông Lê Văn Phúc (thửa số 4 dài 68m + 59,4m.

Phía Nam giáp thửa số 475, dài 63,4m

Phía Bắc giáp thửa số 01 tờ bản đồ số 14, dài 27m

Diện tích là 4.259,4 m.

Vị trí thửa đất, diện tích thực tế đúng theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- Xem xét đối với phần diện tích đất mà A Tổng Hữu T hiện đang quản lý sử dụng, có vị trí tứ cận đo thực tế như sau:

Phía Đông giáp đất ông Trịnh Ngọc Ái (thửa số 803), dài 135m

Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hà và ông Lê Văn Phúc (thửa số 47 dài 68m + 59,4m.

Phía Nam giáp thửa số 475, dài 63,4m

Phía Bắc giáp thửa số 01 tờ bản đồ số 14, dài 27m

Diện tích là 4.259,4 m².

Qua xem xét đã xác định vị trí đất, diện tích thực tế A Tổng Hữu T đang quản lý, sử dụng đều nằm trùng khớp với toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại thôn Đăk Hà (nay là thôn Kon Hring), xã Đăk Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum nêu trên.

Trên đất đã trồng 600 cây xừa từ năm 2016 và trồng 220 cây điều từ năm 2019. (Có sơ đồ trích lục vị trí đất kèm theo)

*** Tại biên bản định giá tài sản ngày 10/4/2023 thể hiện kết quả:**

Theo giá nhà nước: $4259,4\text{m}^2 \times 18.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2,4 = 184.006.080 \text{ đồng}$
(Một trăm tám mươi bốn triệu không trăm lẻ sáu nghìn không trăm tám mươi đồng).

- Theo giá thị trường: $50.000.000 \text{ đồng/1.000m}^2 \times 4259,4\text{m}^2 = 212.970.000 \text{ đồng}$ (Hai trăm mười hai triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng).

2. Tài sản trên đất:

Trên đất có trồng cây xừa và cây điều, A Tổng Hữu T không yêu cầu định giá các cây trồng trên đất này nên Hội đồng không tiến hành định giá tài sản trên đất.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ tuyên xử, chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày ngày 11/7/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2022 của nguyên đơn về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2014 đối với diện tích đất 4.259,4 m² có hiệu lực (tài sản trên đất có hơn 600 cây xừa và 220 cây điều) tại thửa đất số 59 nay là thửa 804, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại thôn Đăk Hà (nay là thôn Kon Hring), Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 339308, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp cho bà Phạm Thị A ngày 01/9/2017.

Ông Tổng Hữu T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên và đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật. bà Phạm Thị A có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 804, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại thôn Đăk Hà (nay là thôn Kon Hring), Blà, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CK 339308, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp cho bà Phạm Thị A ngày 01/9/2017 để cho A Tổng Hữu T làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật

Về phí, lệ phí, thuế đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do A Tổng Hữu T phải chịu.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Bị đơn là người có lỗi trong vụ án nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, trong đó tiền xem xét thẩm định tài sản tại chỗ về tài sản 2.800.000 đồng, tiền đo vẽ sơ đồ vị trí thửa đất bằng máy định vị GPS 11.000.000 đồng và tiền định giá tài sản 1.200.000 đồng, tổng cộng chi phí tố tụng là 15.000.000 đồng. Tại phiên tòa A Tổng Hữu T tự nguyện nhận chịu 50 % tiền chi phí tố tụng là 7.500.000 đồng nên bà A còn phải trả toán lại cho A Tổng Hữu T 7.500.000 đồng.

[5] Về án phí: Đơn khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn là người có lỗi nên buộc bị đơn bà Phạm Thị A phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại tiền nộp tạm ứng án phí dân sự so thẩm cho A Tổng Hữu T 300.000 đồng theo Biên lai số 0001048 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 144, 147; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 120 khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 688 BLDS năm 2015.

Xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày ngày 11/7/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2022 của ông Tổng Hữu T về việc yêu cầu bà Phạm Thị A phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2014

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất (viết tay) ngày 25/10/2014 giữa Tổng Hữu T với bà Phạm Thị A có hiệu lực đối với diện tích 4259,4 m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 339308, sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01558, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tum cấp cho bà Phạm Thị A ngày 01/9/2017, đối với thửa đất số 804, tờ đồ số

13, địa chỉ tại thôn Đăk Hà (nay là thôn Kon Hring), xã Đăk Blà, phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có vị trí tứ cận đo thực tế như sau:

Phía Đông giáp đất ông Trịnh Ngọc Ai (thửa số 803), dài 135m

Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hà và ông Lê Văn Phúc (thửa số 4 dài 68m + 59,4m.

Phía Nam giáp thửa số 475, dài 63,4m

Phía Bắc giáp thửa số 01 tờ bản đồ số 14, dài 27m Diện tích là 4.259,4 m.

Vị trí thửa đất, diện tích thực tế đúng theo như giấy chứng nhận quyền dụng đất nêu trên.

Trên đất có trồng cây xua và cây điều (A Tổng Hữu T cho biết đi trồng 600 cây xua từ năm 2016 và trồng 220 cây điều từ năm 2019).

(Có sơ đồ trích lục đất kèm theo)

A Tổng Hữu T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên và đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật. Bà Phạm Thị A có nghĩa vụ phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho A Tổng Hữu T để làm thủ tục sang tên cho A Tổng Hữu T theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Phạm Thị A phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, trong đó tiền xem xét thẩm định tài sản tại chỗ về tài sản 2.800.000 đồng, tiền đo vẽ sơ đồ vị trí thửa đất bằng máy định vị GPS 11.000.000 đồng và tiền định giá tài sản 1.200.000 đồng, tổng cộng chi phí tố tụng là 15.000.000 đồng. Tại phiên toà ông Tổng Hữu T tự nguyện nhận chịu 50 % tiền chi phí tố tụng là 7.500.000 đồng nên bà A còn phải trả toán lại cho A Tổng Hữu T 7.500.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn bà Phạm Thị A phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại tiền nộp tạm ứng án phí dân sự so thẩm cho A Tổng Hữu T 300.000 đồng theo Biên lai số 0001048 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 13/7/2023 nguyên đơn có quyền kháng cáo theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA