

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EAH'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 99/2023/DSST.
Ngày: 29/9/2023.
V/v: tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng QSD đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAH'LEO

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Văn Toàn.

Ông Trần Hữu Linh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp – Cán bộ Tòa án ND huyện EaH'leo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2023 tại phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2018/TLST-DS, ngày 13/12/2018 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2023/QĐST-DS, ngày 18/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958 – có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền ông: Nguyễn Trường P – có mặt.

Đại chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ Quang T, văn phòng Luật sư T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1969 – có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền ông: Nguyễn Văn Th – có mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ông: Nguyễn Huy H – Luật sư Công ty Công ty Luật hai thành viên BM thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt lần thứ 2 không lý do.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Võ Khánh L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

- Chị Võ Thị Bích Ng, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

- Chị Võ Thu Như Ng, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

Người làm chứng:

Ông Bùi Văn C; Địa chỉ: TDP N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt;

Bà Phạm Thị L; Địa chỉ: TDP N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị C; Địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Ông Nguyễn Mạnh T; Địa chỉ: Tổ dân phố MN, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Ông Lê Văn B; Địa chỉ: Tổ dân phố MN, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người tham gia tố tụng khác:

- UBND huyện E: có ông Nguyễn Anh Kh – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện E – có mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn khởi kiện ngày 17/11/2015, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 02/6/1997 bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Ngọc T bà Lê Thị Ngọc D một lô đất thổ cư tại: thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E). Đất có vị trí tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14, cạnh dài 07m (đã trừ đi 25m lộ giới); Tây giáp suối cụt, cạnh dài 07m; Nam giáp đất còn lại của ông T bà D, cạnh dài 10m; Bắc giáp đất ông Ch, cạnh dài 10m. Diện tích lô đất là 70m². Giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng hai bên có ký kết hợp đồng; cũng tại thời điểm đó do ông T có thể chấp cho bà Nguyễn Thị C diện tích đất chiều dài 10m, rộng 5m ở phía sau phần đất của bà L nhận chuyển nhượng của ông T, nên cả 3 bên đã thống nhất thỏa thuận miệng chuyển nhượng lại phần đất của bà C cho bà L và đã đi đến thống nhất chuyển đổi diện tích ký kết trong hợp đồng thành diện tích, tứ cận như sau: Đông giáp Quốc lộ 14, dài 05m (đã trừ đi 25m lộ giới); Tây giáp đất còn lại của ông T bà D, dài 05m; Nam giáp đất còn lại của ông T bà D, dài 24m; Bắc giáp đất ông Ch, dài 24m. Diện tích lô đất là 120m². Việc thỏa thuận này đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo chứng nhận và cho phép bằng Quyết định số 62/QĐ/UB ngày 01/11/1997, kèm theo trích lục thửa đất.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà L đã giao đủ tiền cho bà D ông T và đã nhận đất để quản lý từ năm 1997, bà L có đóng cọc để làm mốc ranh giới. Đến năm 2012, bà D đổ đất xây nhà đã lấp các cọc ranh giới này và chiếm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà D trả cho bà L diện tích đất tại thời điểm mua bán là Đông giáp QL 14; Nam giáp đất ông T; Bắc giáp đất ông Ch; Tây giáp đất ông T (chiều rộng 7m, chiều dài 10m, vị trí đất cách tim đường QL 14 là 25m).

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc D trình bày: Ngày 02/6/1997 vợ chồng bà D ông T (ông T đã chết ngày 22/11/2006) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L một lô đất thổ cư tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Đất có vị trí tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14, cạnh dài 07m; Tây giáp đất còn lại của ông T bà D, cạnh dài 07m; Nam giáp đất còn lại của ông T bà D, cạnh dài

10m; Bắc giáp đất ông Ch, cạnh dài 10m. Diện tích lô đất là 70m². Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có ký kết hợp đồng.

Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông T, bà D đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà L quản lý từ năm 1997, đồng thời đã đăng ký tại phòng địa chính huyện E và đã được chỉnh lý trang 4 trong giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình bà với diện tích chuyển nhượng cho bà L là 70m². Năm 2015 do có dự án mở rộng đường Quốc Lộ 14, nên đất của bà L đã bị Ủy ban nhân dân huyện E thu hồi 36m². Diện tích còn lại của bà L chỉ còn 34m².

Vợ chồng bà không thỏa thuận với bà L về việc chuyển đổi diện tích ký kết trong hợp đồng thành diện tích, tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14, dài 05m (đã trừ 25m lộ giới); Tây giáp đất còn lại của ông T bà D, dài 05m; Nam giáp đất còn lại của ông T bà D, dài 24m; Bắc giáp đất ông Ch, dài 24 m như bà L trình bày. Bà D không rõ lý gì và căn cứ vào đâu mà Ủy ban nhân dân huyện E ban hành Quyết định số 62/QĐ/UB ngày 01/11/1997 và ra trích lục thửa đất cho bà L với diện tích 120m², ngang 5m, dài 24m, đồng thời xác định phần lộ giới từ tim đường vào 25m là không đúng vì tại hợp đồng ký kết không thể hiện diện tích chuyển nhượng cách tim đường bao nhiêu mét và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D số D 0460542 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 không thể hiện việc trừ lộ giới mà được cấp đến sát mép đường QL 14. Phần đất bà D đổ đất làm lán trại rửa xe là đất còn lại của bà D, không phải là đất đã chuyển nhượng cho bà L.

Tại bản án số 05/2018/DSST ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo đã, quyết định: bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Tại bản án phúc thẩm số 130/DSST ngày 11/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo xét xử sơ thẩm lại.

Sau khi thụ lý lại vụ án, ngày 11/03/2019 bà Nguyễn Thị L có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Thay đổi từ yêu cầu bà D phải giao diện tích đất 70m² thổ cư thành yêu cầu diện tích đất 120m² theo Quyết định số 62 QDD-UB ngày 01/11/1997 của UBND huyện EaH'Leo.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Tại bản tự khai ngày 16/4/2019, chị Võ Thụ Như Ng, Võ Thị Bích N, anh Võ Khánh L (con bà Lê Ngọc D và ông Võ Ngọc T), đều trình bày: Việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa cha mẹ Võ Ngọc T, Lê Thị Ngọc D khi đó họ đều còn nhỏ nên không biết và không liên quan gì đến việc chuyển nhượng, vì vậy họ đều từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa hôm nay qua tranh tụng các bên đương sự (nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn), thống nhất hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/1997 giữa ông Võ Ngọc T và bà Lê Thị Ngọc D với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 70m² đất thổ cư, thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận QSDĐ số D 0468542 do UBND huyện EaH'Leo cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Võ Ngọc T.

Bà Lê Thị Ngọc D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Thời hạn trả thực hiện theo trình tự thủ tục thi hành án dân sự.

Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ QĐ 62/QĐ-UB ngày 1/11/1997 kèm theo trích lục bản đồ thửa đất và hủy chỉnh lý trang 4 trong giấy chứng nhận QSDĐ số D0468542 đối với nội dung: Ngày 01/11/1997, Đã chuyển 70m² cho bà Nguyễn Thị L, tờ bản đồ số 19, thửa đất 452 theo QĐ số 62 ngày 01/11/1997 của UBND huyện E.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị L chấp nhận chịu Toàn bộ án phí DSST.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: bà Nguyễn Thị L chấp nhận chịu toàn bộ.

* Ý kiến của Kiểm sát viên: Việc các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ kiện là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận đó.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết : “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2; Người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Võ Khánh L, chị Võ Thị Bích Ng, chị Võ Thị Thu Ng đều có văn bản trình bày không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ mình với bà Nguyễn Thị L và từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Tòa án có đưa UBND huyện E và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E tham gia tố tụng với tư cách là cơ quan có quyền và nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên HĐXX xét thấy, theo hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn 64/TANDTC –PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, giải đáp vướng mắc về hình sự, dân sự, tố tụng hành chính, thì: *“khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng...”*. Vì vậy, HĐXX không xác định UBND huyện E và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E là cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà chỉ xác định là người tham gia tố tụng khác.

2. Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay các đương sự có mặt đã thống nhất thỏa thuận với nhau, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/1997 giữa ông Võ Ngọc T và bà Lê Thị Ngọc D với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 70m² đất thổ cư, thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận QSDĐ số D 0468542 do UBND huyện EaH’Leo cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Võ Ngọc T, Lê Thị Ngọc D.

Bà Lê Thị Ngọc D phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Thời hạn thanh toán số tiền trên thực hiện theo trình tự thủ tục Thi hành án dân sự.

Đối với diện tích đất 70m² đã chuyển nhượng cho bà L theo hợp đồng nói trên hiện nay bà D đang quản lý sử dụng nên bà L không phải giao trả.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị L chấp nhận chịu toàn bộ.

[3] Xét sự thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự, HĐXX thấy:

[3.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà Nguyễn Thị L cung cấp, thể hiện: ngày 02/6/1997 ông Võ Ngọc T và bà Lê Thị Ngọc D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L diện tích 70m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa số 452, tờ bản đồ số 19, giấy chứng nhận QSDĐ số D0460542, ngày 19/11/1994 mang tên hộ ông Võ Ngọc T. Đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía đông giáp QL 14, cạnh dài 7m; phía tây giáp suối cắt, cạnh dài 7m; phía nam giáp đất ông T, cạnh dài 10m; phía bắc giáp vườn ông Ch cạnh dài 10m. (Đất trước đây thuộc thôn B, xã E, huyện E, nay là tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Giá chuyển nhượng là 15.000.000đ.

[3.2] Theo hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do UBND huyện E cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 70m² đất thổ cư, thửa số 452, tờ bản đồ số 19, giấy chứng nhận QSDĐ số D0460542, ngày 19/11/1994, tuy nhiên tứ cận thửa đất, đã được sửa chữa: Phía Đông giáp quốc lộ 14, sửa số 7 thành số 5; Phía Tây giáp đất ông T, sửa số 7 thành số 5 và sửa giáp suối cắt thành giáp đất ông T; Phía bắc giáp vườn ông Ch, sửa số 10 thành 14; Phía Nam giáp vườn ông T, sửa số 10 thành 14; số tiền chuyển nhượng chỉ là 5.000.000đ. Đơn xin chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Võ Ngọc T, thể hiện: Diện tích xin chuyển nhượng 70m² đất thổ cư, tứ cận: Đông giáp QL 14 (cạnh dài 7m); Tây giáp đất ông T (cạnh dài 7m); Nam giáp vườn ông T (cạnh dài 10m); Bắc giáp vườn ông Ch (cạnh dài 10m). Trong khi đó QĐ số 62/QĐ-UB ngày 01/11/1997 của UBND huyện E về việc cho phép chuyển nhượng QSDĐ thì lại cho phép ông Võ Ngọc T chuyển nhượng diện tích đất 120m² (thuộc thửa đất 425, tờ bản đồ số 19), mục đích sử dụng thổ cư và cà phê, tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14, cạnh dài 5m; Nam giáp ông T cạnh dài 24m; Bắc giáp ông Ch không thể hiện kích thước; phía Tây (để trống) không ghi giáp ai và không thể hiện kích thước. Trích lục bản đồ thửa đất kèm theo QĐ 62, thể hiện thửa đất có diện tích 120m², chiều rộng 5m chiều dài 24m, thửa đất có lộ giới giao thông cách tim đường QL14 là 25m, nhưng không có tài liệu nào thể hiện có sự thỏa thuận lại diện tích, tứ cận thửa đất chuyển nhượng. Trong khi đó Biên lai bà L nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ với diện tích 70m² đất thổ cư và nội dung chỉnh lý trang 4 trong giấy chứng nhận QSDĐ số D0460542, ngày 19/11/1994 của hộ ông T với nội dung: “Ngày 1/11/1997 đã chuyển nhượng 70m² cho bà Nguyễn Thị L theo QĐ số 62 ngày 01/11/1997 của UBND huyện E”.

[3.3] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do bà L cung cấp với hợp đồng do UBND huyện E cung cấp đã có sự khác nhau về tứ cận thửa đất và giá chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng lưu tại Phòng tài nguyên môi trường bị sửa chữa các cạnh như đã nêu trên, nhưng không có căn cứ để xác định vì sao có sự sửa chữa. Quyết định số 62/QĐ-UB cho phép chuyển nhượng không đúng với diện tích và các cạnh trong hợp đồng, cũng như đơn xin chuyển nhượng, biên lai nộp thuế và chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Tuyền.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản yêu cầu UBND huyện E; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E giải thích những mâu thuẫn trong Quyết định số 62 và trích lục thửa đất kèm theo quyết định này so với Hợp đồng chuyển nhượng; nội dung chỉnh lý trang 4 và biên lai nộp thuế. Tại văn bản số 2577/UBND-TNMT của UBND huyện trả lời: Hồ sơ lưu tại UBND huyện không đủ cơ sở để trả lời vì sao mâu thuẫn như vậy. Tại văn bản số 37/CNEH ngày 06/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E trả lời: Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì không đủ cơ sở để cung cấp nội dung “cơ sở nào Phòng địa chính huyện E (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai) ban hành trích lục bản đồ kèm theo QĐ số 62/2017/QĐ-UBND do UBND huyện E ban hành ngày 1/11/1997”.

[3.5] Về lộ giới giao thông: Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện cạnh phía đông giáp QL14, không xác định lộ giới là bao nhiêu mét, mặt khác tại công văn số 37/CNEH ngày 06/03/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì mốc lộ giới giao thông quốc lộ 14 thể hiện tại Giấy chứng nhận QSDĐ số D0468542 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Võ Ngọc T và theo bản đồ đo đạc năm 1993 thì thửa đất này cách tim đường QL14 vào mỗi bên là 16m, nhưng tại Thông báo số 398/TB-UBND ngày 03/10/2018 của UBND huyện E trả lời kiến nghị của bà Nguyễn Thị L, lại xác định: “Diện tích 70m² đất thổ cư bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của ông Võ Ngọc T năm 1997 cách tim đường QL14 là 25m” và tại Công văn số 677 ngày 31/8/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E cung cấp thông tin địa chính cho bà Lê Thị Ngọc D có nội dung: Thửa đất số 452 tờ bản đồ 19 của bà D tiếp giáp với QL 14.

Vì vậy, không có căn cứ để xác định chính xác vị trí thửa đất số 452, tờ bản đồ 19 đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông T bà D trong đó có 70m² đất thổ cư đã chuyển nhượng cho bà L ở vị trí nào, có lộ giới giao thông cách tim đường QL14 bao nhiêu mét. Nên đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Từ những căn cứ trên, xét thấy: Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của các đương sự tại phiên tòa là phù hợp với Điều 418, 419 Bộ luật dân sự 1995, không trái đạo đức xã hội đồng thời không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan vắng mặt tại phiên tòa, bởi lẽ: anh Võ Khánh L, chị Võ Thị Bích Ng, chị Võ Thu Như Ng đã có ý kiến bằng văn bản cho rằng mình không liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ, không có yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng. Vì vậy, cần chấp nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự. Tuy nhiên, do có người liên quan vắng mặt tại phiên tòa và để đảm bảo quyền kháng cáo của họ, nên HĐXX không ra Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà công nhận bằng bản án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ các Điều 26, 35, 235 và Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 31; 75 Luật đại năm 1993; các Điều 404; 418, 419, 705, 706, 707, 708; 709; 713 Bộ luật dân sự 1995; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

[2]. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 02/6/1997 giữa ông Võ Ngọc T và bà Lê Thị Ngọc D với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 70m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa số 452, tờ bản đồ số 19, giấy chứng nhận QSDĐ số D0460542, ngày 19/11/1994.

Bà Lê Thị Ngọc D có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*). Thời hạn trả theo trình tự thủ tục Thi hành án dân sự.

Đối với diện tích đất 70m² đã chuyển nhượng cho bà Lý theo hợp đồng nói trên hiện nay bà D đang quản lý sử dụng nên bà L không phải giao trả.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 BLDS để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

Bà Lê Thị Ngọc D có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai huyện E để làm thủ tục chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị UBND huyện E thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 01/11/1997 của Ủy Ban nhân dân huyện EaH'Leo, V/v "cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Võ Ngọc T, bà Lê Thị Ngọc D và trích lục bản đồ kèm theo quyết định này.

Kiến nghị UBND huyện E hủy bỏ nội dung chỉnh lý biên động: Ngày 01/11/2017, Đã chuyển 70m² cho bà Nguyễn Thị L, tờ bản đồ số 19, thửa đất 452 theo QĐ số 62 ngày 01/11/1997 của UBND huyện E", tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0460542 do UBND huyện E cấp cho hộ ông Võ Ngọc T ngày 19/11/1994.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000đ bà Nguyễn Thị L chấp nhận chịu toàn bộ (đã thực hiện xong).

[4] Về án phí: Số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) bà Nguyễn Thị L chấp nhận chịu toàn bộ. Tuy nhiên xét đơn xin miễn giảm án phí của bà Nguyễn Thị L với lý do là người cao tuổi (65 tuổi), nên căn cứ điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 miễn phần nghĩa vụ mà bà L phải nộp theo quy định là 10.000.000đ (*mười triệu đồng*), số còn lại phải nộp là 10.000.000đ (*mười triệu đồng*) được khấu trừ 200.000đ (*hai trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 31379 ngày 23/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E. Số còn lại phải tiếp tục nộp 9.800.000đ (*chín triệu tám trăm nghìn đồng*).

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bị đơn bà Lê Thị Ngọc D có 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 có quyền kháng cáo phần

bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện EaH'leo;
- Thi hành án huyện E;
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- UBND huyện E
- Chi nhánh VPĐK đất đai E;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Văn Long