

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐƠN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc**

Bản án số 08/2021/DS-ST.

Ngày 25/3/2021.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐƠN -TỈNH ĐẮK LẮK**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Sơn.

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Vĩnh Trung.

2/ Ông Y Đung Knul.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Đinh Ngọc Lương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 106/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXXST-DS ngày 18/02/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST- DS ngày 18/3/2021. Giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N – sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

3/ Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng A.

Địa chỉ: Tổ A, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V– Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H – chức vụ: Giám đốc trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ.

Những người được ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Đỗ Minh D – Giám đốc quản lý khách hàng, được ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn H (có mặt), ông Từ Thế Anh H (có mặt), Nguyễn Tiến L (vắng mặt) – Chức vụ: cán bộ Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk, được ủy quyền trong giai đoạn xét xử.

Địa chỉ: Đường Nguyễn Tất T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà Ngoạn vắng mặt)

Địa chỉ trước khi đi khỏi địa phương: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chi cục THA Dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn B – Chấp hành viên (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:

Ngày 03/4/2008 bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N 01 lô đất có chiều ngang 06m, chiều dài 40m, diện tích 240m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4 với giá 41.000.000đ (bốn mươi một triệu đồng); hai bên đã giao nhà nhận đất, bà đã sử dụng từ năm 2008 cho đến nay, diện tích đất này nằm trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, diện tích 625m² được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CE 104100 cho bà Nguyễn Thị N ngày 15/4/2016. Địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Khi mua bán hai bên có làm giấy viết tay, có xác nhận của UBND xã E, huyện B. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016 thì bà Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà đã đề nghị bà N làm thủ tục tách thửa, sang tên GCNQSDĐ cho bà nhưng bà N kiểm có không làm.

Ngày 05/5/2018 Ngân hàng A thông báo việc bà N đã thế chấp ngân hàng cả phần đất và nhà của bà để vay tiền. Sau đó bà làm đơn khiếu nại đến cơ quan công an huyện B, thì bà N thỏa thuận đến ngày 31/4/2020 sẽ trả nợ cho ngân hàng lấy GCNQSDĐ ra để tách thửa cho bà, nhưng đến nay vẫn không làm, xét thấy việc bà Nguyễn Thị N thế chấp cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà là không đúng. Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2020 bà yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0302.HĐTC.410.17 ngày 03/4/2017 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk, đối với phần diện tích đất có chiều ngang 06m, chiều dài 40m, diện tích 240m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4, diện tích đất này nằm trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, diện tích 625m² được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số CE 104100 cho bà Nguyễn Thị N ngày 15/4/2016. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc thực tế thì diện tích chuyển nhượng tăng lên 254 m², sau đó bà có làm đơn xin thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyễn Thị N lập ngày 03/4/2008 có hiệu lực pháp luật và công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất 254m² trong tổng số diện tích đất 625m² theo giấy chứng nhận quyền sử số CE 104100, thửa số 237, tờ bản đồ số 4 do Sở tài nguyên môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 15/9/2016 để bà đi đăng ký xin tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hủy một phần hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 03002/HĐTC.410.17 ngày 03/4/2017 giữa bà N và Ngân hàng A, Chi nhánh Đắk Lắk đối với diện tích đất 254m² trong tổng số diện tích đất 625m² mà bà N đã thế chấp cho Ngân hàng A, Chi nhánh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử số CE 104100, thửa số 237, tờ bản đồ số 4 do Sở Tài nguyên Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 15/9/2016.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà thừa nhận ngày 03/4/2008 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T 01 lô đất có chiều ngang 06m, chiều dài 40m, diện tích 240m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4 với giá 41.000.000đồng; trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, diện tích 652m², được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CE 104100 cho bà ngày 15/4/2016. Địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay, có xác nhận của UBND xã E, huyện B. Đến năm 2016 bà được cấp giấy chứng nhận QSD đất, bà đã đề nghị bà T làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận QSD đất nhưng bà T không đưa tiền để nộp thuế nên không làm được. Năm 2018 giữa bà và bà T có thỏa thuận đến ngày 31/4/2020 bà trả nợ cho ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSD đất ra để tách thửa cho bà T nhưng đến nay bà vẫn chưa trả nợ cho ngân hàng vì chưa đến hạn.

Nay bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà có nghĩa vụ tách thửa, sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà T, tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, diện tích 240m², khi Tòa án thẩm định tăng lên 254m² trong diện tích đất 652m², bà không có ý kiến gì đối với diện tích tăng thêm, bà cam kết đến tháng 4/2022 (thời điểm trả nợ cho Ngân hàng, bà lấy giấy CNQSD đất về và sẽ có trách nhiệm tách thửa, sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà T, nếu sai bà xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến của ông Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Văn H, ông Từ Thế Anh H cán bộ Ngân hàng Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk trình bày tại phiên tòa phù hợp với lời trình bày của ông Đỗ Minh D (tại phiên tòa ông D vắng mặt) đều thống nhất, phù hợp như sau:

Ngày 03/4/2017 bà N, ông Đ ký hợp đồng tín dụng số 0302.HĐTD.410.17 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0302.HĐTC.410.17 ngày 03/4/2017 trong đó có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số CE 104100 ngày 15/4/2016 cho bà Nguyễn Thị N. Địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, diện tích 625m². Quá trình thẩm định, định giá diện tích đất thế chấp Ngân hàng tiến hành đo đạc đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 02 căn nhà xây cấp 4 thì bà N trình bày là của gia đình bà. Ngân hàng không biết trong thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T 01 lô đất có chiều ngang 06m, chiều dài 40m, diện tích 240m², trên đất có căn nhà xây cấp 4. Hiện nay bà Nguyễn Thị N

chưa trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng, thời hạn trả nợ đến tháng 4/2022, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T thì Ngân hàng có ý kiến như sau:

Bà T buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Tuân đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0302.HĐTC.410.17 ngày 03/4/2017 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk, đối với phần diện tích đất ngang 06m, dài 40m, diện tích 240m², diện tích theo kết quả thẩm định tăng 14m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4 thì Ngân hàng không đồng ý, bởi khi thẩm định, định giá tài sản để làm hồ sơ vay vốn, thế chấp thì Ngân hàng không biết việc bà N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà T, nay đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B người đại diện theo ủy quyền của Chi cục THADS huyện B trình bày:

Quá trình thi hành quyết định thi hành án theo yêu cầu quyết định số 397/QĐ-CCTHADS ngày 20/5/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự (viết tắt CCTHADS) huyện B đối với yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Xuân T, người phải thi hành án là bà Nguyễn Thị N. Qua xác minh xác định tài sản của bà Nguyễn Thị N là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, diện tích 625m² được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số CE 104100 ngày 15/4/2016 cho bà Nguyễn Thị N. Một phần diện tích đất này bà N đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T bằng giấy viết tay với diện tích có chiều ngang 06m, chiều dài 40m, diện tích 240m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Toàn bộ tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng A, Chi nhánh Đắk Lắk. Chấp hành viên đã giải thích việc xác minh tài sản của bà Nguyễn Thị N để thi hành án cho bà Nguyễn Thị T biết để khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình. Để đảm bảo theo quyền lợi của người có tài sản trên đất của người phải thi hành án theo quy định tại Điều 74 của luật THADS sửa đổi năm 2014, chi cục THADS đề nghị Tòa án nhân dân huyện B xác định phần quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất đối với diện tích đất có chiều ngang 06m, chiều dài 40m, diện tích 240m² (diện tích thực tế theo thẩm định 254m² hiện nay bà T đang sử dụng có thuộc quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản của bà T hay không để Chi cục THADS huyện B thi hành quyết định theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt, ông Đ bà N đã ly hôn và bỏ đi khỏi địa phương hiện không rõ địa chỉ, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông Đ vẫn không có mặt, xét thấy việc vắng mặt của ông Đ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, do đó Tòa án căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử theo thủ tục chung.

Đối với bà Nguyễn Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án đều có mặt theo triệu tập của Tòa án nhưng khi làm việc và giao nhận các văn bản tố tụng bà N lúc thì ký và nhận văn bản lúc thì không ký và không nhận văn bản tố tụng, tuy nhiên các ý chí của bà N trong biên bản bà N đều thừa nhận là đúng, không có ý kiến gì, do đó các nội dung, ý kiến, tài liệu của bà N có trong hồ sơ điều hợp pháp và có giá trị chứng minh nên được chấp nhận.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 106 luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2008 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật; công nhận cho bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng đất đối với diện tích 254 m² trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, đất đã có giấy CNQSD đất số CE 104100 ngày 15/9/2016 đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị N ở tại thôn A, xã E, huyện B trên đất có 01 nhà xây cấp 4 của bà T, lô đất có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất giáp đất ông H (Lê Chí H) dài 7m.
- Phía Tây giáp đường liên thôn dài 06m.
- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N dài 40m.
- Phía Nam giáp đất ông Phạm Ngọc H dài 38,7m.

Tổng diện tích 254m²

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0302.HĐTC.410.17 ngày 03/4/2017 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk, đối với phần diện tích 254m², trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, đất đã có giấy CNQSD đất số CE 104100 ngày 15/9/2016 đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị N ở tại thôn A, xã E, huyện B trên đất có 01 nhà xây cấp 4 của bà Tuấn, lô đất có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất giáp đất ông H (Lê Chí H) dài 7m.
- Phía Tây giáp đường liên thôn dài 06m.
- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N dài 40m.
- Phía Nam giáp đất ông Phạm Ngọc H dài 38,7m.

Tổng diện tích 254m².

- Về án phí và các chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt, ông Đoàn bà N đã ly hôn và bỏ đi khỏi địa phương hiện không rõ địa chỉ, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông Đ vẫn không có mặt, xét thấy việc vắng mặt của ông Đ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, do đó Tòa án căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử theo thủ tục chung.

Đối với bà Nguyễn Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án đều có mặt theo triệu tập của Tòa án nhưng khi làm việc và giao nhận các văn bản tố tụng bà N lúc thì ký và nhận văn bản lúc thì không ký và không nhận văn bản tố tụng, tuy nhiên các ý chí của bà N trong biên bản bà N đều thừa nhận là đúng, không có ý kiến gì, do đó các nội dung, ý kiến, tài liệu của bà N có trong hồ sơ đều hợp pháp và có giá trị chứng minh.

[2] *Về nội dung*: Vào năm 2008 bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N 01 lô đất chiều ngang 06m, chiều dài 40m, tổng diện tích 240m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4 với giá 41.000.000đ (bốn mươi một triệu đồng); diện tích đất này nằm trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, diện tích 625m² được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số CE 104100 ngày 15/4/2016 cho bà N. Địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Khi mua bán hai bên có làm giấy viết tay, có xác nhận của UBND xã E, hai bên đã giao đủ tiền nhận đất, bà T quản lý và sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016 bà Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà T đã đề nghị bà N làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy CNQSDĐ nhưng bà N không thực hiện.

Ngày 05/5/2018 Ngân hàng A thông báo cho bà được biết bà N đã thế chấp ngân hàng cả phần đất và nhà của bà T để vay tiền. Sau đó bà T làm đơn khiếu nại đến cơ quan công an huyện B, thì bà N thỏa thuận đến ngày 31/4/2020 trả nợ cho ngân hàng lấy giấy CNQSDĐ ra để tách thửa cho bà T nhưng do chưa đến hạn trả nợ cho Ngân hàng nên không thực hiện được. Đồng thời hiện nay bà N đang phải thi hành bản án số 41/2019/DSPT ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nên Chi cục thi hành án dân sự đề nghị bà T khởi kiện để xác định quyền sở hữu về tài sản để thi hành án.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2021 xác định: Diện tích đất mà bà N chuyển nhượng cho bà T đo thực tế được:

- Phía đông giáp đất giáp đất ông H (Lê Chí H) dài 7m.
- Phía Tây giáp đường liên thôn dài 06m.
- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N 40m.

- Phía Nam giáp đất ông Phạm Ngọc H dài 38,7m.

Tổng diện tích 254m² (tăng 14 m² so với hai bên thỏa thuận chuyển nhượng).

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2008 đối với diện tích đất 240m²: Giấy nhận tiền có ghi nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T và bà N lập vào ngày 03/4/2008 tích đất 240m², hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ đúng quy định của pháp luật và không công chứng, chứng thực. Tuy nhiên trên thực tế hai bên, bà N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, giao đất, bà T đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay, hiện tại phần đất chuyển nhượng đã được bà T xây dựng hình thành khuôn viên kiên cố, phần đất tăng thêm 14m², bà N không có ý kiến gì, các hộ liên kề không tranh chấp ranh giới và diện tích chuyển nhượng, cũng như diện tích tăng thêm. Đối chiếu quy định tại khoản 1, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “...*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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*” và tại Khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, 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*”. như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà T tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng, diện tích đất bà N chuyển nhượng cho bà T đủ điều kiện theo quy định của pháp luật quy định tại Điều 106 luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 188 luật đất đai năm 2013). Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn khởi kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 254m² giữa bà Ngoạn, bà T.

[4] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0302.HĐTC.410.17 ngày 03/4/2017 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk, đối với phần diện tích đất 254m² đã chuyển nhượng cho bà T trước khi thế chấp, trên đất có 01 nhà xây cấp 4 của bà T, do khi thẩm định tài sản để cho bà N vay vốn, thế chấp thì Ngân hàng A Việt Nam, Chi nhánh Đắk Lắk không thẩm định kỹ là do lỗi của Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk và bà N cũng không thông tin cho Ngân hàng biết một phần đất đã chuyển nhượng cho bà T, do đó ngay khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà N và Ngân hàng đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015, để đảm bảo quyền lợi cho bà T, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn của bà Nguyễn Thị T để hủy một phần hợp đồng thế chấp nêu trên đối với diện tích 254m² là quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T.

[5] Về án phí và các chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129 và khoản 1 Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 106 luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Tuyên xử:

1/. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2008 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng đất đối với diện tích 254 m² trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, đất đã có giấy CNQSD đất số CE 104100 ngày 15/9/2016 đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị N ở tại thôn A, xã E, huyện B trên đất có 01 nhà xây cấp 4 của bà T, lô đất có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất giáp đất ông H (Lê Chí H) dài 7m.

- Phía Tây giáp đường liên thôn dài 06m.

- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N dài 40m.

- Phía Nam giáp đất ông Phạm Ngọc H dài 38,7m.

Tổng diện tích 254m².

3/ Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0302.HĐTC.410.17 ngày 03/4/2017 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk, đối với phần diện tích 254m², trong thửa đất số 237, tờ bản đồ số 04, đất đã có giấy CNQSD đất số CE 104100 ngày 15/9/2016 đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị N ở tại thôn A, xã E, huyện B trên đất có 01 nhà xây cấp 4 của bà Tuấn, lô đất có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất giáp đất ông H (Lê Chí H) dài 7m.

- Phía Tây giáp đường liên thôn dài 06m.

- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N dài 40m.

- Phía Nam giáp đất ông Phạm Ngọc H dài 38,7m.

Tổng diện tích 254m²

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị T 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010664 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện buôn Đôn.

-Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T nhận nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng), được khấu trừ 2.000.000đ (hai triệu đồng) bà T đã nộp tại Tòa án, bà T đã nộp đủ.

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, 7a 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

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo phần có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ;
- VKSND huyện;
- VKSND tỉnh.
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện;
- Lưu HS - VT;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa.
(đã ký)

Bùi Xuân Sơn