

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÙ ĐĂNG  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **36/2018/DSST**

Ngày: 01-11-2018

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Phương Hạnh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Nguyễn Quang Liêu;

2/ Ông Nguyễn Đăng Bảy;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện  
Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước  
tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Đàm – Kiểm sát viên

Trong ngày 01 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh  
Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:  
14/2018/TLST – DS ngày 02 tháng 3 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:  
21/2018/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Thị R, sinh năm: 1973

Cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

**- Bị đơn:** Ông Điều K, sinh năm: 1954

Cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Dương Quang T, sinh năm: 1973

Cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

2/ Điều Thị Dai, sinh năm: 1953 (chết)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

**- Điều Thị S, sinh năm: 1971**

Cư trú tại: Thôn 5, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

**- Điều D, sinh năm: 1977**

Cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của anh Điều D: chị Đinh Thị M, sinh năm: 1971

Cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

*(Nguyên đơn chị Thị R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Quang T có mặt; bị đơn ông Điều K và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Điều Thị S và người đại diện theo ủy quyền chị Đinh Thị M vắng mặt tại phiên tòa)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 24-01-2018 và trong quá trình xét xử nguyên đơn chị Thị Rôn trình bày: Vào ngày 20/4/2004 vợ chồng chị và vợ chồng ông Điều K và Điều Thị D có thỏa thuận nội dung là vợ chồng ông Điều K bà Điều Thị D sang nhượng cho vợ chồng chị 01 thửa đất có diện tích chiều ngang 08 mét, chiều dài 50 mét tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất có tứ cận là một mặt giáp đường liên thôn, một mặt giáp đất Điều D, một mặt giáp Điều K, một mặt giáp đất ông Điều K. Vợ chồng chị không trả bằng tiền mặt mà đổ vật liệu, xây dựng 01 nền nhà cho vợ chồng ông Điều K bà Điều Thị D với giá trị là 6.000.000đ. Thỏa thuận trên có làm giấy tờ, không công chứng chứng thực theo quy định. Sau khi thỏa thuận vợ chồng chị đã đổ vật liệu và xây dựng nền nhà cho ông K bà D (hiện nay ông K đang sử dụng). Vợ chồng ông K bà Thị D cũng đã bàn giao đất cho vợ chồng chị quản lý, sử dụng cho đến nay. Phần diện tích đất sang nhượng đã được làm hàng rào từ lúc giao đất cho đến nay và vợ chồng chị quản lý, sử dụng diện tích đất trong phạm vi hàng rào từ trước cho đến nay. Diện tích đất sang nhượng đã được cấp giấy CNQSDĐ số 567, ký ngày 25/12/2000, thuộc diện tích đất 11713m<sup>2</sup>, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18). Tại thời điểm sang nhượng Giấy CNQSDĐ không có thế chấp, cầm cố tại đâu, nhưng do là bà con họ hàng nên vợ chồng chị chưa làm thủ tục tách sổ đỏ. Đến năm 2015 bà Thị D mất thì ông Điều K không đồng ý tách sổ đỏ cho vợ chồng chị nên vợ chồng chị khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng ông Điều K bà Thị D là hợp pháp và yêu cầu ông Điều K tiếp tục thực hiện hợp đồng là làm thủ tục tách giấy CNQSDĐ cho vợ chồng chị.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 30-5-2018 có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Điều K; Phía Nam giáp đất Điều D; Phía Đông giáp đường liên thôn; Phía Tây giáp phần diện tích đất 128,8m<sup>2</sup> (của ông Điều K) là của chị và anh Dương Quang T; đối với diện tích đất 128,8m<sup>2</sup> chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn ông Điều K vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Điều K trình bày: Vào năm 2004 ông và bà Thị D (là vợ) có thỏa

thuận với ông Dương Quang T bà Thị R đổ vật liệu và xây dựng cho vợ chồng ông 01 nền nhà (nền gạch tàu) đổi lại vợ chồng ông giao cho vợ chồng chị Thị R 01 thửa đất (diện tích đất bao nhiêu ông không nhớ). sau khi bàn giao đất thì vợ chồng chị Thị R đã làm hàng rào xung quanh. Việc thỏa thuận trên có làm giấy tờ. Diện tích đất vợ chồng ông giao cho vợ chồng chị Thị R thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ. Khi bà Thị D còn sống thì vợ chồng ông có 03 đứa con và 02 người còn đã chết lúc còn nhỏ, hiện nay chỉ còn một người con tên là Điều D còn sống. Ngoài ra bà Thị D có một người con riêng tên là Điều Thị S còn sống. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị Thị R, ông công nhận diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 30-5-2018 có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Điều K; Phía Nam giáp đất Điều D; Phía Đông giáp đường liên thôn; Phía Tây giáp đất Điều K là của vợ chồng chị Thị R và đồng ý tiếp tục giao phần diện tích đất này cho vợ chồng chị Thị R; còn việc tách giấy CNQSDĐ do các bên không có thỏa thuận ai chịu trách nhiệm nên ông không đồng ý việc tách giấy CNQSDĐ cho vợ chồng chị Thị R.

- Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều D là chị Đinh Thị M vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án anh Điều D và chị Đinh Thị M trình bày: Anh Điều D thừa nhận vào năm 2004 vợ chồng bà Thị R có nhận sang nhượng của ông Điều K bà Thị D 01 thửa đất (diện tích đất bao nhiêu không nhớ). Tuy nhiên, phần diện tích đất này đã bàn giao cho bà Thị R sử dụng từ trước cho đến nay và đã được làm hàng rào 03 mặt, từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp về ranh giới. Đổi lại vợ chồng bà Thị R đổ vật liệu làm nền nhà cho ông Điều K và bà Thị D mà không đưa tiền mặt. Diện tích đất sang nhượng đã được cấp giấy CNQSDĐ số 567, ký ngày 25/12/2000, thuộc diện tích đất 11713m<sup>2</sup>, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18. Hiện nay giấy CNQSDĐ này đang do ông Điều K quản lý không cầm cố, thế chấp tại đâu. Bà Thị D hiện đã chết (chết năm 2015). Bà Thị D và ông Điều K có 03 người con, nhưng 02 người con đã chết khi còn nhỏ, chỉ còn 01 người con tên là Điều D còn sống. Bà Thị D có 01 người con riêng là bà Điều Thị S hiện đã lấy chồng và sinh sống tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Bố mẹ của bà Thị D đã chết cách đây rất lâu (chết trước khi bà Thị D chết).

Đối với yêu cầu của bà Thị R, anh ý kiến như sau: Anh công nhận giữa ông Điều K bà Thị D có sang nhượng đất với vợ chồng bà Thị R ông T; công nhận diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 30-5-2018 tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (trong phạm vi hàng rào) là của ông T bà R. Anh yêu cầu ông T bà R đưa cho anh Điều D số tiền là 10.000.000đ thì anh cùng với ông Điều K đồng ý làm thủ tục tách giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà Thị R.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Quang T trình bày:* Anh là chồng của chị Thị R. Anh hoàn toàn đồng ý lời khai và yêu cầu khởi kiện của chị Thị R và không bổ sung gì thêm.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Điều Thị S vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án chị Điều Thị S trình bày:* Chị là con gái của bà Thị D, ông Điều K và bà Thị D có một người con chung tên là Điều D. Hiện nay bà Thị D đã chết, khi chết không để lại di chúc và gia đình chị chưa phân chia di sản thừa kế. Đối với việc sang nhượng đất giữa vợ chồng bà Thị R với vợ chồng ông Điều K thì tại thời điểm thỏa thuận việc sang nhượng chị không có mặt chứng kiến. Tuy nhiên, sau khi ông Dương Quang T đổ vật liệu và xây nền nhà xong thì bà Thị D ông Điều K bàn giao đất cho ông Dương Quang T bà Thị R thì có mặt chị chứng kiến và ký xác nhận vào giấy bán đất nền nhà lập ngày 20/4/2004. Diện tích đất sang nhượng thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 567, ký ngày 25/12/2000). Tại thời điểm sang nhượng thì giấy CNQSDĐ không thể chấp, cầm cố. Nay bà Thị R khởi kiện, chị công nhận việc sang nhượng đất giữa ông Dương Quang T chị Thị R và ông Điều K bà Thị D là hợp pháp; chị tiếp tục thực hiện việc sang nhượng đất này và công nhận diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 30-5-2018 có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Điều K; Phía Nam giáp đất Điều D; Phía Đông giáp đường liên thôn; Phía Tây giáp đất Điều K là của vợ chồng bà Thị R.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án ông Điều K, chị Điều Thị S và anh Điều D đều công nhận việc sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Điều và vợ chồng chị Thị R là hợp pháp và công nhận diện tích đất trong phạm vi hàng rào là của vợ chồng chị Thị R và anh Dương Quang T. Căn cứ vào Điều 705, Điều 709, Điều 710 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Thị R.

*Các tài liệu, chứng cứ:* Biên bản lấy lời khai ngày 14/3/2018 của Thị R; biên bản lấy lời khai ngày 14/3/2018 của Dương Quang T; Biên bản lấy lời khai ngày 03/5/2018 và ngày 09/8/2018 của Điều Thị S; Biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2018 của Điều D; Biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2018 của Điều K; Biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2018 của Đinh Thị M; Biên bản thu thập tài liệu chứng cứ ngày 09/5/2018; sổ hộ khẩu số 00209 (bản photo chứng thực); biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2018 + bản đồ trích đo

## 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 luận phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Điều K (là bị đơn); chị Điều Thị S (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) và chị Đình Thị M (là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều D) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Điều K, chị Điều Thị S và chị Đình Thị M.

[2] Xét: Chị Thị R khởi kiện ông Điều K yêu cầu công nhận việc sang nhượng đất giữa vợ chồng chị Thị R và vợ chồng ông Điều K. Chị Thị R cung cấp giấy bán đất nền nhà lập ngày 20/4/2004 để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Hiện nay, ông Điều K đăng ký hộ khẩu và cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Xét giao dịch giữa chị Thị R anh Dương Quang T và ông Điều K bà Thị D được lập ngày 20/4/2004. Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết.

[4] Xét thời hiệu khởi kiện: Ngày thỏa thuận và làm giấy bán đất nền nhà giữa ông Điều K bà Thị D với chị Thị R anh Dương Quang T là ngày 20/4/2004. Đến ngày 02/11/2017 ông Điều K cam kết sẽ làm thủ tục tách sổ đỏ cho chị Thị R trong hạn 01 tháng. Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì thời hiệu khởi kiện được bắt đầu lại. Tuy nhiên, ông Điều K không thực hiện theo nội dung cam kết, xâm phạm đến quyền, lợi ích của chị Thị R nên ngày 04/01/2018 chị Thị R nộp đơn khởi kiện. Tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Do đó, yêu cầu khởi kiện của chị Thị R vẫn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chị Thị R khai nhận vào năm 2004 vợ chồng chị Thị R có thỏa thuận với ông Điều K bà Thị D với nội dung: Ông Điều K bà Thị D sang nhượng cho chị Thị R anh Dương Quang T diện tích đất nền nhà là chiều ngang 08 mét chiều dài 50 mét thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; Vợ chồng chị Thị R không trả tiền sang nhượng đất bằng tiền

mặt mà đồ vật liệu và xây 01 nền nhà ông Điều K bà Thị D với giá trị là 6.000.000đ. Việc sang nhượng đất có lập giấy tờ. Ông Điều K, chị Điều Thị S và anh Điều D đều thừa nhận nội dung mà chị Thị R khai nhận (bút lục số 34, 35, 31, 32). Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc vợ chồng ông Điều K bà Thị D sang nhượng đất cho vợ chồng chị Thị R anh Dương Quang T là có thật.

Xét về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại Điều 706 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị Thị R và vợ chồng ông Điều K có lập giấy bán đất nền nhà được lập thành văn bản nhưng không được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Diện tích đất ông Điều K bà Thị D sang nhượng cho vợ chồng chị Thị R anh Dương Quang T nằm trong tổng diện tích đất 11.713m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 567/QSĐ đứng tên hộ ông Điều K. Tại thời điểm sang nhượng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị cầm cố, thế chấp, không có tranh chấp. Ông Điều K bà Thị D và chị Thị R anh Dương Quang T có đủ năng lực hành vi dân sự nhận thức được hành vi, quyền và nghĩa vụ của mình (thể hiện trong bút lục số 31, 32, 34, 35, 48, 49). Tại Điều 30 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: *“Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1- Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp; 2- Đất giao cho các tổ chức mà pháp luật quy định không được chuyển quyền sử dụng; 3- Đất đang có tranh chấp”* và khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: *“Người sử dụng đất có những quyền sau đây: 3- Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”*; Như vậy, việc sang nhượng đất giữa ông Điều K bà Thị D và chị Thị R anh Dương Quang T không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Bên cạnh đó, ông Điều K, chị Thị R đều thừa nhận các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cụ thể: Chị Thị R anh Dương Quang T đã xây 01 nền nhà cho ông Điều K, ông Điều K bà Thị D đã bàn giao diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> cho chị Thị R anh Dương Quang T và vợ chồng chị Thị R đã làm hàng rào, không có tranh chấp về ranh giới và sử dụng diện tích đất sang nhượng liên tục từ năm 2004 cho đến nay. Mặt khác, ông Điều K, anh Điều D và chị Điều Thị S đều công nhận việc sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Điều K bà Thị D và vợ chồng chị Thị R anh Dương Quang T và công nhận diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 32, tờ bản

đồ số 18 tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng chị Thị R anh Dương Quang T. Căn cứ vào điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình ngày 10/8/2004, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thị R, công nhận hợp đồng sang nhượng đất (giấy bán đất nền nhà) lập ngày 20/4/2004 giữa ông Điều K bà Thị D và chị Thị R anh Dương Quang T là hợp pháp, công nhận diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> (nằm trong diện tích đất 11.713m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 30-5-2018 có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Điều K; Phía Nam giáp đất Điều D; Phía Đông giáp đường liên thôn; Phía Tây giáp phần diện tích đất 128,8m<sup>2</sup> (của ông Điều K) là của vợ chồng chị Thị R anh Dương Quang T.

[6] Đối với phần diện tích đất 128,8m<sup>2</sup> có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Điều K; Phía Nam giáp đất Điều D; phía Đông giáp diện tích đất tranh chấp 261,2m<sup>2</sup>; Phía Tây giáp đất ông Điều K, chị Thị R và anh Dương Quang T khai nhận phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất vợ chồng anh chị nhận sang nhượng của ông Điều K bà Thị D. Tuy nhiên, phần diện tích đất này chị Thị R anh Dương Quang T không sử dụng (nằm ngoài phạm vi làm hàng rào) và ông Điều K đã trồng cây điều và cây cà phê nên tại phiên tòa chị Thị R thừa nhận phần diện tích đất này là của ông Điều K, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết phần diện tích đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2018 và biên bản hòa giải ngày 30/8/2018 chị Đinh Thị M là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Điều D yêu cầu chị Thị R và anh Dương Quang T đưa cho anh Điều D số tiền 10.000.000đ là tiền chi phí. Ngày 30/8/2018 Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã giao thông báo về việc nộp đơn yêu cầu độc lập cho anh Điều D. Tuy nhiên, đến nay anh Điều D không thực hiện theo nội dung Thông báo nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về yêu cầu này.

[8] Về án phí: Khoản 2, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”. Do đó, bị đơn ông Điều K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ.

[9] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 705, Điều 709, Điều 710 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ vào điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình ngày 10/8/2004;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Công nhận hợp đồng sang nhượng đất (giấy bán đất nền nhà) lập ngày 20/4/2004 giữa ông Điều K bà Thị D và chị Thị R anh Dương Quang T là hợp pháp;

Công nhận diện tích đất 261,2m<sup>2</sup> (nằm trong diện tích đất 11.713m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 30-5-2018 có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Điều K; Phía Nam giáp đất Điều D; Phía Đông giáp đường liên thôn; Phía Tây giáp phần diện tích đất 128,8m<sup>2</sup> (của ông Điều K) là của vợ chồng chị Thị R, anh Dương Quang T;

Chị Thị R, anh Dương Quang T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Điều K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí: Buộc bị đơn ông Điều K phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn chị Thị R số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0021789 ngày 01 tháng 3 năm 2018.

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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3/ Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 01-11-2018), đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND t. Bình Phước ;
- VKSND h. Bù Đăng;
- Chi cục THADS h. Bù Đăng;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Trần Thị Phương Hạnh**