

Bản án số: **248/2024/DS-ST**

Ngày: 20/9/2024

V/v “*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN TP.BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Vũ Hà và bà Trần Thị Thúy Hoa

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hà là Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Y Khang ÊBan - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 411/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024 về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 337/2024/QĐXXST-DS, ngày 28/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Ông Đoàn T – Sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số E đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.(Có mặt)

+ Ông Nguyễn Quốc H – Sinh năm 1978.

Nơi đăng ký Hộ khẩu thường trú: Số E đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.(Vắng mặt)

Chỗ ở hiện nay: Thôn T, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

+ Ông Nguyễn Văn T1 – Sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số F đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

+ Ông Lê Ngọc L – Sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số F đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn T, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Quốc H là ông Đoàn Tấn Thành C.

Địa chỉ: Số E đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Bị đơn:

+ Ông Trương Văn S – Sinh năm 1960. (Vắng mặt)

+ Bà Văn Thị N – Sinh năm 1968. (Đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Thành H1 (Có mặt) và bà Nguyễn Thị Kiều V (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số F đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Phạm Thị T2 (vợ ông T)

Địa chỉ: Số E đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị A. (vợ ông T1)

Địa chỉ: Số F đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Kim Q (vợ ông L)

Địa chỉ: Số F đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Đào Thị L1 (vợ H)

Địa chỉ: Số E đường D, thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh P (đã chết) là bà Đoàn Thị H2 (vợ) và chị Hoàng Thị Lệ T3 (con). (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện; quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Tấn Thành C trình bày:

Ngày 12/03/2009 vợ chồng ông Trương Văn S, bà Văn Thị N có sang nhượng cho chúng tôi gồm 05 người gồm: Ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 31A; tờ bản đồ số: 17; diện tích: 1100,0m²; địa chỉ đất tại Buôn J, xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/2008 cho hộ Trương Văn S, bà Văn Thị N; mục đích sử dụng đất gồm: 100m² đất ở nông thôn, 1000m² đất trồng cây hàng năm khác. Giá sang nhượng các bên thống nhất thoả thuận là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi các bên viết tay giấy sang nhượng diện tích đất nói trên, vợ chồng ông S, bà N bàn giao toàn bộ diện tích đất đã sang nhượng cho chúng tôi để sử dụng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho chúng tôi giữ (do ông Đoàn Trung đại D giữ). Nhiều lần chúng tôi liên hệ yêu cầu vợ chồng bà N, ông S làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên nhưng vợ chồng ông S, bà N không thực hiện nghĩa vụ của mình. Việc chúng tôi và vợ chồng ông S, bà N thoả thuận sang nhượng thửa đất nói trên tuy không được công chứng, chứng thực nhưng là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc. Tại thời điểm sang nhượng thửa đất của ông S, bà N không bị cơ quan nhà nước ngăn chặn hay hạn chế quyền của người chủ sử dụng đất. Mặt khác chúng tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng các thửa đất cho ông S, bà N và ông S bà N đã giao đất cho các hộ quản lý, sử dụng, xây nhà ở ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp gì với ai và đã giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông T là đại diện cho các hộ giữ cho đến nay.

Hiện nay vợ chồng bà Cao Thị Kim Q1, ông Lê Ngọc L đã xây dựng nhà ở và đang quản lý sử dụng diện tích khoảng 173,5m²; Vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn T1 đang quản lý sử dụng diện tích khoảng tích khoảng 136,5m²; Vợ chồng bà Phạm Thị T2, ông Đoàn T đang quản lý sử dụng diện tích khoảng tích khoảng 649,5m²; Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Đào Thị L1 đang quản lý sử

dụng diện tích khoảng tích khoảng 178,7m²; Vợ chồng ông Lê Thành H1, bà Nguyễn Thị Kiều V đang quản lý sử dụng diện tích khoảng tích khoảng 135,4m²(nhận chuyển nhượng lại của ông Hoàng Minh P và bà Đoàn Thị H2). Phần diện tích các hộ đang quản lý, sử dụng riêng thì các hộ không có ý kiến gì trong vụ án này.

Vì vậy, ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L cùng làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2009 đối với thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 840026 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/2008 cho hộ Trương Văn S, bà Văn Thị N, giữa ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L, ông Nguyễn Văn P1 và vợ chồng ông Trương Văn S và bà Văn Thị N có hiệu lực pháp luật.

2. Trong bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn bà Văn Thị N trình bày:

Ngày 12/03/2009 vợ chồng tôi (chồng tôi là ông Trương Văn S) có sang nhượng cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 31A; tờ bản đồ số: 17; diện tích: 1100,0m²; địa chỉ đất tại Buôn J, xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/01/2008 mang tên hộ Trương Văn S, bà Văn Thị N; mục đích sử dụng đất gồm: 100m² đất ở nông thôn, 1000m² đất trồng cây hàng năm khác. Giá sang nhượng các bên thống nhất thoả thuận là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi các bên viết tay giấy sang nhượng diện tích đất nói trên, vợ chồng tôi đã bàn giao toàn bộ diện tích đất đã sang nhượng cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1 để sử dụng. Đồng thời, vợ chồng tôi đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L để họ làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật và vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền 250.000.000đồng.

Việc vợ chồng tôi và ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L thoả thuận việc sang nhượng thửa đất nói trên tuy không được công chứng, chứng thực nhưng là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc. Tại thời điểm sang nhượng thửa đất thì thửa đất không bị cơ quan nhà nước ngăn chặn hay hạn chế quyền của người chủ sử dụng đất. Việc Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột có làm việc với vợ chồng tôi về khoản nợ của bà Đỗ Thị H3, ông Trần C1, ông Dương Mạnh T4 và bà Trần Thị L2 có xác định tài sản đảm bảo thi hành án là thửa đất số: 31A; tờ bản đồ số: 17; diện tích: 1100,0m²; địa chỉ đất tại Buôn J, xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, thì tôi xác định ngày 12/3/2009 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L, ông Nguyễn Văn P1 không liên quan gì đến tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Vì việc chuyển nhượng đã hoàn tất, tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa sang tên nhưng giấy tờ đã giao cho bên mua vào tháng 3/2009, hai bên đã giao đất, tiền đầy đủ.

Nay ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L làm đơn này đề nghị Toà án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2009 đối với thửa đất số: 31A,

tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m² với chúng tôi, thì quan điểm của tôi là vợ chồng tôi không tranh chấp gì, việc chuyển nhượng thửa đất nói trên là hoàn toàn đúng thực tế, tôi đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên giữa các bên. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Trong quá trình tham gia tố tụng bà Đoàn Thị H2 trình bày:

Tôi là vợ của ông Hoàng Minh P (đã chết ngày 01/4/2019), vợ chồng tôi chỉ có 01 người con là Hoàng Thị Lệ T3 sinh năm 1985. Ngày 12/03/2009 vợ chồng ông Trương Văn S, bà Văn Thị N có sang nhượng cho chúng tôi là ông Đoàn T, Nguyễn Quốc H, Nguyễn Văn T1, Lê Ngọc L và ông Hoàng Minh P (đã chết) quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 31A; tờ bản đồ số: 17; diện tích: 1100,0m²; mục đích sử dụng đất gồm: 100m² đất ở nông thôn, 1000m² đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ đất tại Buôn J, xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Giá sang nhượng các bên thống nhất thỏa thuận là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi các bên viết tay giấy sang nhượng diện tích đất nói trên, vợ chồng ông S, bà N bàn giao toàn bộ diện tích đất đã sang nhượng cho chúng tôi để sử dụng. Nhiều lần liên hệ yêu cầu vợ chồng bà N, ông S làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích: 1100,0m²; địa chỉ: Buôn J, xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk cho chúng tôi nhưng vợ chồng ông S, bà N không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Vào năm 2013 vợ chồng tôi có bán lại diện tích ngang 6m cho ông Lê Thành H1 và bà V với giá chuyển nhượng 108.000.000đồng, tôi đã giao đất cho vợ chồng ông H1. Nay tôi là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông P, đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn để chúng tôi sau này tách thửa sang tên cho ông H1 theo đúng quy định của pháp luật.

3.2. Trong quá trình tham gia tố tụng bà Hoàng Thị Lệ T3 trình bày:

Tôi là con ông Hoàng Minh P (đã chết ngày 01/4/2019) và bà Đoàn Thị H2, việc bố tôi mua đất của ông S bà N thì tôi không biết. Tôi có nghe bố mẹ tôi nói vào năm 2013 bố mẹ tôi có bán ông H1, bà V diện tích ngang 6m với giá 108.000.000đồng, hiện nay tôi là con không tranh chấp gì đối với thửa đất nói trên.

3.3. Ông Lê Thành H1 và bà Nguyễn Thị Kiều V cùng trình bày:

Vào ngày 19/9/2013 tại nhà ông Hoàng Minh P, chúng tôi gồm ông Hoàng Minh P và bà Đoàn Thị H2 tôi là Lê Thành H1, bà Nguyễn Thị Kiều V tiến hành thỏa thuận: Chúng tôi nhận chuyển nhượng thửa đất tại Buôn J, diện tích đất ngang 6mx 20m với giá chuyển nhượng 108.000.000đồng, tứ cận như sau: Phía Đông giáp trực đường chính thôn B, Phía Tây giáp đất Dân tộc; phía Bắc giáp đất ông T1; Phía Nam giáp đất ông H. Chúng tôi đã giao đủ tiền cho vợ chồng Ông P vào năm 2013 chúng tôi đã xây dựng nhà trên đất ở ổn định từ đó đến nay nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất. Hiện nay ông Đoàn T, Nguyễn Quốc H, Nguyễn Văn T1, Lê Ngọc L làm đơn khởi kiện ông Trương Văn S và bà Văn Thị N đề nghị Toà án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2009 đối với thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m² trong đó có phần đất của chúng tôi mua của ông P, bà H2 thì tôi đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi và vợ chồng ông P thì tôi không khởi kiện trong vụ án này. Nếu sau này không thỏa thuận được thì tôi sẽ khởi kiện thành vụ án riêng.

3.4. Trong bản tự khai ngày 20/6/2024 bà Cao Thị Kim Q1; bà Nguyễn Thị A; bà Phạm Thị T2; bà Đào Thị L1 trình bày:

Bà Cao Thị Kim Q1 là vợ ông Lê Ngọc L; bà Nguyễn Thị A là vợ ông Nguyễn Văn T1; bà Phạm Thị T2 là vợ ông Đoàn T; bà Đào Thị L1 là vợ ông Nguyễn Quốc H đồng ý với bản tự khai của chồng.

4. Tại biên bản xác minh ngày 18/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột trình bày:

Ngày 14/11/2017 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS, ngày 14/11/2017, về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 17, chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, số giấy chứng nhận số AL840026 mang tên ông Trương Văn S theo yêu cầu của người được thi hành án. Hiện nay chưa tiến hành kê biên đối với thửa đất trên do đang đợi kết quả giải quyết của Tòa án.

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột nhận được đơn yêu cầu của ông Dương Mạnh T4, bà Trương Thị L3, ông Trần C1, bà Lê Thị H4 với ông Trương Văn S, bà Văn Thị N theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 52/2017/QĐST-DS, ngày 17/7/2017; Bản án số 24/2018/DSST ngày 04/5/2028; Bản án số 26/2018/ DSPT ngày 31/1/2018.

5. Đối với bị đơn ông Trương Văn S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến gì và cũng không tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật;

Về nội dung: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma thuột đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1 và ông Lê Ngọc L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2009 đối với thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m² địa chỉ đất tại xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND thành phố B cấp ngày 23/01/2008 mang tên hộ Trương Văn S, bà Văn Thị N, giữa ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1 và vợ chồng ông Trương Văn S và bà Văn Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án khởi kiện “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 26, Điều 35 BLTTDS.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Văn Thị N và tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn ông Trương Văn S đã được

triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Căn cứ Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và lời khai của bị đơn bà Văn Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 12/03/2009 vợ chồng ông Trương Văn S và bà Văn Thị N có chuyển nhượng cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1 thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m², trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 1000m² đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số AL840026 ngày 23/01/2008 mang tên hộ Trương Văn S, bà Văn Thị N. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng ông S, bà N bàn giao toàn bộ diện tích đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1 nhận quản lý, sử dụng, các hộ xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp với ai. Các bên có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng bằng viết tay, không công chứng, chứng thực.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên kí kết với nhau, không được các cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng trên vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên, nội dung chuyển nhượng đã được các bên thừa nhận trên thực tế, người nhận chuyển nhượng đã nhận đất để quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay. Phía bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bên nhận chuyển nhượng giữ.

Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên, thế chấp...

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất về mặt hình thức của hợp đồng nhưng các bên đã hoàn tất về mặt nội dung nên theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng trên vẫn có hiệu lực pháp luật.

Theo kết quả đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Diện tích đất thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ đã xây dựng ở có diện tích 1273.6m², diện tích này lớn hơn diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1.100m²) các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận diện tích 1.100m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là phù hợp. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp thửa 31(nay thửa 35); Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp thửa 46 (nay thửa 40 và 308).

[3.2] Đối với Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS, ngày 14/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, số giấy chứng nhận số AL840026.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà Đỗ Thị H3 có đơn yêu cầu thi hành án đối với ông Trương Văn S và bà Văn Thị N theo quyết định công nhận sự thỏa thuận số 52/2017/QĐST-DS, ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột. Ngày 14/11/2017 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS, ngày 14/11/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, đây là các giao dịch có sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2009 giữa ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1 và ông Trương Văn S và bà Văn Thị N được thiết lập. Vì vậy, ngày 12/03/2009 ông Trương Văn S và bà Văn Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m² trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 1000m² đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận số AL840026 ngày 23/01/2008 cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1 là không vi phạm pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1 và ông Lê Ngọc L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2009 giữa ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L và ông Nguyễn Văn P1 và ông Trương Văn S, bà Văn Thị N đối với thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m² trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 1000m² đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số AL840026 ngày 23/01/2008 mang tên hộ Trương Văn S, bà Văn Thị N là có hiệu lực pháp luật.

Ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L, bà Đoàn Thị H2 (vợ) và bà Hoàng Thị Lệ T3 (con) là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P1 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký sang tên đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

[3.3] Đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2013 giữa vợ chồng ông Hoàng Minh P, bà Đoàn Thị H2 và vợ chồng ông Lê Thành H1 và bà Nguyễn Thị Kiều V đối với diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m². Hiện nay vợ chồng ông H1 không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này nên không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3.4] Đối phần diện tích đất các hộ nhận chuyển nhượng chung đang quản lý, sử dụng riêng bao gồm: Vợ chồng bà Cao Thị Kim Q1 và ông Lê Ngọc L; Vợ chồng bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn T1; Vợ chồng bà Phạm Thị T2, ông Đoàn T. Các hộ không có ý kiến gì đối với phần của các hộ đang ở và quản lý sử dụng mà chỉ đề nghị Tòa án công nhận diện tích 1100,0m² mà các hộ mua chung với vợ chồng ông N bà S nên Hội đồng không xem xét là phù hợp.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng và lệ phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166; Điều 169; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106 và Điều 107 Luật đất đai 2003.

- Áp dụng Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1 và ông Lê Ngọc L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2009 giữa ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H; ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L; ông Nguyễn Văn P1 và ông Trương Văn S, bà Văn Thị N đối với thửa đất số: 31A, tờ bản đồ số: 17, diện tích 1100,0m² trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 1000m² đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số AL840026 ngày 23/01/2008 mang tên hộ Trương Văn S, bà Văn Thị N. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp thửa 31 (nay thửa 35); Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp thửa 46 (nay thửa 40 và 308).

Ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L, bà Đoàn Thị H2 (vợ) và bà Hoàng Thị Lệ T3 (con) là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P1 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký sang tên đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Trương Văn S và bà Văn Thị N phải nộp 300.000đồng án phí Dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Trả lại cho ông Đoàn T 300.000đồng tạm ứng án phí do ông Đoàn Tấn Thành C đã nộp theo biên lai thu số 0010096 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk.

Trả lại ông Lê Ngọc L 300.000đồng tạm ứng án phí do ông Đoàn Tấn Thành C đã nộp theo biên lai thu số 0010097 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 300.000đồng tạm ứng án phí do ông Đoàn Tấn Thành C đã nộp theo biên lai thu số 0010098 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại ông Nguyễn Quốc H 300.000đồng tạm ứng án phí do ông Đoàn Tấn Thành C đã nộp theo biên lai thu số 0010099 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk.

3. Về chi phí tố tụng và Lệ phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai: Ông Trương Văn S và bà Văn Thị N phải chịu 10.815.000đồng chi phí tố tụng. (Trong đó 6.615.000đồng tiền đo đạc bằng máy; 2.000.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 2.000.000đồng chi phí định giá tài sản và 200.000đồng lệ phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai).

Trả lại cho ông Đoàn T, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Ngọc L mỗi người số tiền 2.703.750đồng chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông

Trương Văn S và bà Văn Thị N.

4. Quyền kháng cáo: 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 hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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, Điều 7; Điều 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./

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh;
- VKSND Tp. BMT;
- THADS Tp. BMT;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Mai