

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **293/2024/DS-ST**

Ngày: 27 - 9 - 2024

*“V/v Yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Loan

2. Bà Nguyễn Thị Bạ

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu L – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TLST-DS ngày 15/02/2023, về việc: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2024/QĐXXST-DS ngày 20/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1958 và bà Lê Thị O, sinh năm 1964.

Địa chỉ: số A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1995.

Địa chỉ: số A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: số A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Đức S, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1985 (có mặt)
3. Ông Bùi Sỹ T1, sinh năm 1983. (vắng mặt)
Cùng nơi cư trú: Số A G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
4. Bà Nguyễn Thị Thanh H3.
Địa chỉ: A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
5. Bà Phạm Thị H4.
Địa chỉ: B L, phường T, thành phố B, Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
6. Ông Bùi Đức T2
Địa chỉ: Số C đường N, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
7. Bà Trần Thị L1 và Bà Bùi Thị Xuân T3
Cùng nơi cư trú: Số B P, phường F, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
8. Bà Hoàng Thị T4 và ông Bùi Đức T5
Cùng địa chỉ: Số D đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
9. Ông Lê Quang P1.
Địa chỉ: 1 Y Moan Ê, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1 Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng ông Bùi Đức S trình bày như sau:

Ông S có mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Minh T, khi ông Bùi Đức L2 sống chung với bà Nguyễn Thị Minh T thì bà T và ông L2 cùng nuôi ông S và giấy khai sinh của ông S vẫn ghi bố là ông Bùi Đức L2 và mẹ Nguyễn Thị Minh T. Ông L2 và bà T chung sống với nhau như vợ chồng từ khoảng năm 1981 hay 1982 nhưng không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Trong quá trình sống chung giữa ông L2 và bà T có 02 người con chung là Bùi Sỹ T1 và Bùi Thị P. Ông S chung sống cùng ông L2 và bà T, đến năm 1998 -1999, đi học tại thành phố Hồ Chí Minh và sinh sống lập nghiệp đến năm 2014 quay lại Buôn Ma T6 sinh sống. Quá trình sống chung ông L2 và bà T được hợp tác xã T8, phường T, thị xã B cấp cho 01 lô đất diện tích khoảng 1000m², thửa đất hiện nay số 71, tờ bản đồ số 27, tại khối F, phường T, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T là cấp chung cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà T chứ không phải cấp riêng cho cá nhân bà Nguyễn Thị Minh T. Ông L2 chết năm 2007, không để lại di chúc.

Trong quá trình quản lý, sử dụng bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H và bà O, hiện ông H và bà O đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Do quyền sử dụng đất cấp chung cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình nên ông S đề nghị Tòa án giải quyết phân chia quyền sử dụng đất là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế còn 387,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004, cho hộ bà T cho chia 04 người gồm bà T, ông S, bà P và ông T1 mỗi người được hưởng một phần bằng nhau theo quy định của pháp luật và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, giữa bà T, ông L2 cho ông H, bà O là vô hiệu.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập ông H và bà O: Ông L2 và bà T có với nhau 02 người con chung gồm T1 và P, ông S là con được ông L2 nuôi, mẹ ruột bà T. Trong thời gian ông L2 và bà T chung sống được hợp tác xã T8, phường T, thị xã B cấp 01 lô đất, trong đó có thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T là cấp chung cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà T không phải cấp riêng cho cá nhân bà T và ông L2. Ngày 10/6/2006 ông L2 và bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên cho ông H và bà O nhưng các thành viên trong hộ gia đình không biết và không ký vào Hợp đồng này nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H, bà O.

Ngày 29/5/2023 Ông Bùi Đức S có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện, về việc Tranh chấp chia tài sản chung đối với bà Nguyễn Thị Minh T. Ngày 11/9/2024 và ngày 19/9/2024 ông Bùi Đức S có đơn yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Minh T.

2 Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện của bị đơn là ông Nguyễn Quốc H2 trình bày:

Về việc ông Bùi Đức S đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì tôi là đại diện theo ủy quyền của bà T đồng ý.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H và bà O thì bà T có ý kiến như sau: Bà T là công nhân xí nghiệp bánh kẹo và được hợp tác xã T8, phường T, thị xã B cấp cho 01 lô đất diện tích 1000m². Ngày 26/6/1998 bà T làm đơn xin đăng kí quyền sử dụng đất đối với lô đất trên.

Ngày 31/3/2004 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662; thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674,0m²; mục đích sử dụng: Trồng cây cà phê cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T. Ngày 11/4/2004 bà T và ông L2 có làm giấy chuyển nhượng viết tay ghi nhớ có chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674,0m², có ghi số tiền là 415.000.000 đồng cho vợ chồng bà O, chưa có giao nhận tiền.

Ngày 10/6/2006 bà T và ông L2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lần 2) thay cho hợp đồng chuyển nhượng lần 1 cho ông H và bà O là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 931662 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674,0m², địa chỉ: K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền là 415.000.000

đồng, mà không có thành viên hộ ký, có giao nhận tiền mặt và bàn giao đất cho ông H, bà O từ năm 2006 đến nay. Diện tích còn lại 405,8m² bà Nguyễn Thị Minh T không chuyên nhượng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa bà T và ông L2, bà O, ông H có ghi rõ thửa đất 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674,0m² được UBND thành phố B cấp cho hộ bà T là đúng với thực tế, có thật. Vì vậy đề nghị Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa bà T và ông L2, bà O, ông H đối với thửa đất 71, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng là 387,5m², đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 là có hiệu lực pháp luật.

3 Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức S thì ông H, bà O đồng ý và không có ý kiến gì.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập của bà O, ông H như sau: Năm 2004, ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O có biết việc vợ chồng ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T đang cần bán lô đất tại đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O có rủ em gái của ông H là bà Nguyễn Thị Thanh H3 và bạn của bà O là bà Phạm Thị H4 cùng mua chung đất. Theo đó, diện tích đất ông L2 và bà T chuyển nhượng khoảng 900m² nên mỗi người sẽ mua 1/3 diện tích. Khi rủ mua chung đất thì ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O có nói rõ nguồn gốc đất do vợ chồng ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T được Hợp tác xã T8 cấp từ năm 1986 căn cứ Giấy xin xác nhận nhà ở và đất vườn ngày 13/2/1993. Tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 900m², trong đó 01 phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 415.000.000 đồng (bốn trăm mười lăm triệu đồng). Tuy nhiên, bà H4 và bà H3 đều thống nhất để ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T. Sau khi nhận chuyển nhượng xong với chủ đất thì hai bên sẽ tự thỏa thuận phân chia với nhau. Như vậy, có việc thỏa thuận mua chung đất giữa ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O với bà Phạm Thị H4. Tuy nhiên phần diện tích đất ông H và bà O đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27 hiện nay không liên quan đến phần diện tích đất mua chung với bà Phạm Thị H4.

Ngày 14/11/2004, ông H và bà O đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L2 và bà T, quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 1000m², trong đó có diện tích 674m² đất trồng cà phê thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662, do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004. Hai bên lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 14/11/2004. Hai bên đã giao đủ tiền nhận đất quản lý trên thực tế không tranh chấp, ngày 10/6/2006, ông H, bà O với ông L2 và bà T lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi hoàn tất việc giao tiền và nhận giao đất của ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T, bà Phạm Thị H4 đã giao đủ cho vợ chồng ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O số tiền là 138.330.000 đồng (một trăm ba mươi tám triệu ba trăm ba mươi ngàn đồng). Bà H3 có nói rằng không đủ tiền nên không mua đất nữa thì ông H và bà O đồng ý. Do đó thực tế chỉ có ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O và bà Phạm Thị H4 thỏa thuận mua chung đất. Đối với phần diện tích bà Phạm Thị H4 nhận chuyển nhượng trong phần diện tích đất mua chung với ông H và O do bà Phạm Thị H4 tự quản lý sử dụng. Năm 2011, bà Phạm Thị H4 và bà Nguyễn Thị Minh T đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa việc mua chung đất với ông H và bà O từ năm 2004. Hiện nay, bà Phạm Thị H4 cũng đang có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Minh T trong một vụ án khác. Như vậy, chủ sử dụng của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, là của ông H, bà O từ năm 2004, Căn cứ điểm b3 khoản 2.3 Điều 2 mục II Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn: *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...*

Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O với ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 429315 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2004 và được lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006, diện tích sử dụng thực tế là 387.5 m².

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

4.1 Bà Bùi Thị Phương trình B như sau:

Thời điểm năm 1980 bố tôi là ông Bùi Đức L2 và mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Minh T sống với nhau có 03 người con: Bùi Đức S, Bùi Sỹ T1 và tôi. Mẹ tôi lúc đó là công nhân xí nghiệp bánh kẹo và được hợp tác xã T8, phường T, thị xã B cấp cho 01 lô đất diện tích 1000m². Ngày 26/6/1998 mẹ tôi làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Ngày 31/3/2004 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662; thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674,0m²; mục đích sử dụng: Trồng cây cà phê cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T gồm có 05 người. Khoảng năm 2006 bố mẹ tôi có bán cho ông H và bà O thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674,0m², địa chỉ: K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền là 415.000.000 đồng. Vào thời điểm năm 2006 bố mẹ tôi giao dịch chuyển nhượng đất cho bà O, ông H thì anh em chúng tôi đã trên 18 tuổi, chúng tôi có công tạo dựng tài sản. Tuy nhiên bố mẹ tôi đã bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà O quản lý, sử dụng

từ năm 2006 đến nay. Hiện nay bà O, ông H đề nghị Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 71, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng là 387,5m², đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 là đúng sự thật, tôi đồng ý.

4.2 Bà Phạm Thị H4 trình bày trong bản tự khai ngày 19/8/2024:

Vào ngày 11/01/2004 tôi mua chung thửa đất với bà Nguyễn Thị Thanh H3 và bà Lê Thị O thửa đất của ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T. Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 900m², địa chỉ: K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, tứ cận: Phía đông giáp đường xóm cạnh dài 45m; Phía tây giáp ông Q, cạnh dài 45m; phía Nam giáp đường G, cạnh dài 20; Phía Bắc giáp ông B1 cạnh dài 20m. Cả ba mua chung với số tiền là 415.000.000 đồng, Ba người được hưởng như nhau và có trách nhiệm như nhau. Thỏa thuận như vậy nhưng để thuận tiện thì chúng tôi thống nhất để ông H, bà O đứng ra kí kết hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông L2, bà T.

Sau đó bà H3 gặp khó khăn nên nhượng lại phần đất của mình cho bà O. Phần đất của tôi đã tách riêng thổ cư và đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn Phòng C. Hiện nay gia đình bà T đang tranh chấp với tôi tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma thuật đang giải quyết, chưa xét xử. Còn phần đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 387,5m² bà O và ông H yêu cầu công nhận tôi không có ý kiến gì.

4.3 Bà Nguyễn Thị Thanh H3 trình bày trong bản tự khai ngày 19/6/2024:

Tôi là em gái của ông Nguyễn Duy H, năm 2004, ông Nguyễn Duy H và chị dâu tôi là bà Lê Thị O có rủ tôi cùng mua chung thửa đất của vợ chồng ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T được Hợp tác xã T8 cấp từ năm 1986, căn cứ Giấy xin xác nhận nhà ở và đất vườn ngày 13/2/1993. Tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 900m², trong đó 01 phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 415.000.000 đồng (bốn trăm mười lăm triệu đồng). Theo thỏa thuận, tôi nhận chuyển nhượng diện tích 300m² nhưng để ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T. Sau khi nhận chuyển nhượng xong với chủ đất thì tôi với bà O và ông H sẽ tự thỏa thuận phân chia mua bán với nhau sau. Do là anh em trong nhà nên chúng tôi thỏa thuận miệng với nhau và không lập giấy tờ gì, tôi cũng chưa giao tiền mua đất cho ông H và bà O. Tôi được biết bà Lê Thị O cũng thỏa thuận mua chung đất với bà Phạm Thị H4 nhưng hai bên thỏa thuận cụ thể thế nào thì tôi không biết. Bà Lê Thị O và ông Nguyễn Duy H cùng vợ chồng ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T đã ký giấy mua bán đất ngày 14/11/2004. Ông H và bà O đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 415.000.000 đồng và được ông L2 bà Tâm giao đất kể từ ngày ký giấy mua bán chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó, tôi không có đủ tiền mua nên trao đổi với bà Lê Thị O và ông Nguyễn Duy H là không mua diện tích 300m² nữa thì bà O và ông H đồng ý. Sau này, tôi có biết việc ông H và bà O đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

năm 2006. Tuy nhiên, đối với phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đang tranh chấp với gia đình bà T do con của bà T là ông Bùi Đức S khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và O. Tôi xác định ban đầu có việc thỏa thuận mua chung đất với ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O nhưng sau đó tôi không mua nữa. Toàn bộ việc thỏa thuận chuyển nhượng, trả tiền chuyển nhượng và nhận giao đất đều do ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O đứng ra làm việc trực tiếp với ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T. Do đó, tôi không có bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đối với thửa đất mà ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O nhận chuyển nhượng của ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T.

4.4 Bà Trần Thị L1 trình bày trong bản tự khai ngày 11/8/2024:

Vào khoảng năm 1980 tôi có chung sống với ông Bùi Đức L2, không đăng ký kết hôn và có 01 người con chung là Bùi Thị Xuân T3 - sinh năm: 1982. Cùng thời gian đó ông Bùi Đức L2 đang chung sống cùng bà Nguyễn Thị Minh T và có thêm 02 người con chung là Bùi Sỹ T1 - sinh năm: 1983 và Bùi Thị P - sinh năm: 1985. Vào thời điểm năm 2006 ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T có giao dịch mua bán 01 thửa đất: Thửa đất 71, Tờ bản đồ: 27, diện tích: 674,0m² (địa chỉ: khối F, Phường T, TP., tỉnh Đắk Lắk) số: X 931662 UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T đến năm 2007 ông L2 chết, xác định thời điểm mua bán thửa đất ông L2 còn sống nên đó là tài sản của ông L2 và bà T. Việc bán thửa đất trên là quyền quyết định của ông L2 và bà T nên tôi từ chối tham gia tố tụng tại tòa án.

4.5 Bà Bùi Thị Xuân T3 trình bày trong bản tự khai ngày 19/8/2024:

Vào năm 2006 ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T là bố và mẹ của tôi có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O, 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T, số: X 931662, địa chỉ khối F, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thửa 71, tờ bản đồ 27, diện tích 674,0m² đến năm 2007 bố tôi chết. Xác định thời điểm mua bán bố tôi còn sống nên đó là tài sản của bố tôi và mẹ T. Việc bán thửa đất trên là quyền quyết định của bố và mẹ T nên tôi từ chối tham gia tố tụng tại tòa án.

4.6 Ông Bùi Đức T2 trình bày trong bản tự khai ngày 09/8/2024:

Vào năm 2006 ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T là bố và mẹ của tôi có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O, 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T7, số: X 931662, địa chỉ: khối F, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Thửa đất số 71, Tờ bản đồ 27, diện tích 674,0m² đến năm 2007 bố tôi chết. Xác định thời điểm mua bán bố tôi còn sống nên đó là tài sản của bố tôi và mẹ T7. Việc bán thửa đất trên là quyền quyết định của bố và mẹ T7 và Tôi từ chối tham gia tố tụng tại tòa án.

4.7 Bà Hoàng Thị T4 trình bày trong bản tự khai ngày 09/8/2024:

Vào năm 1972 tôi Hoàng Thị T4 và ông Bùi Đức L2 có đăng ký kết hôn tại UBND xã X, huyện N, tỉnh Ninh Bình theo Trích lục kết hôn số: 118/TLKH- BS ngày 28/6/2024 của UBND xã X, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Có 02 người con chung là Ông

Bùi Đức T5 - sinh năm: 1974 và Ông Bùi Đức T2 - sinh năm: 1976. Đến năm 1978 ông Bùi Đức L2 cùng đoàn công nhân Sông Đà vào chi viện tỉnh Đắk Lắk làm việc tại Công ty X. Vào năm 1995 con của tôi T5 và T2 từ ngoài quê vào và sinh sống tại nhà bà Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L2, địa chỉ : khối F, Phường T - TP . - tỉnh Đắk Lắk. Vào thời điểm năm 2006 ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T có giao dịch mua bán thửa: 71, Tờ bản đồ: 27, diện tích: 674,0m² , địa chỉ : khối F B, Phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk, đến năm 2007 ông L2 chết, xác định thời điểm mua bán thửa đất ông L2 còn sống. Nên đó là tài sản của ông L2 và bà T. Việc bán thửa đất trên là quyền quyết định của ông L2 và bà T nên tôi từ chối tham gia tố tụng tại tòa án.

4.8 Ông Bùi Sỹ T1 trình bày trong bản tự khai ngày 06/6/2023:

Ông L2 bà T có 02 người con chung là tôi và bà P còn ông S là con riêng của bà T. Ông L2, bà T được hợp tác xã T8, phường T, thị xã B cấp cho 01 lô đất thửa 71, tờ bản đồ 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 cho hộ bà T. Trong quá trình quản lý, sử dụng bà T và ông L2 đã chuyển nhượng đất cho ông H, bà O và hiện nay ông H và bà O đã quản lý, sử dụng. Hiện nay ông S khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H, bà O đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích sử dụng 387,5m² cấp cho hộ gia đình bà T, ông L2 bà T chuyển nhượng cho bà O, ông H các thành viên trong hộ gia đình không biết và không kí nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O và ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét nguyên đơn ông Bùi Đức S đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên cần chấp nhận và đình chỉ.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H và bà O, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H, bà O:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T với ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O về việc chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 387,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T.

Về chi phí tố tụng, án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[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: Ông Bùi Đức S và ông Bùi Sỹ T1 đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Ông Lê Quang P1, bà Hoàng Thị T4, ông Bùi Đức T5, bà Trần Thị L1, bà Bùi Thị Xuân T3, ông Bùi Đức T2, bà Nguyễn Thị Thanh H3, bà Phạm Thị H4 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Ông Bùi Đức S là nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T nhưng ông S đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 217; Điều 218, khoản 2 Điều 219; Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O là nguyên đơn còn bà Nguyễn Thị Minh T vẫn là bị đơn còn ông Bùi Đức S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4]. Về nội dung vụ án:

Ông Bùi Đức S đề nghị Tòa án giải quyết phân chia quyền sử dụng đất là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế còn 387,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004, cho hộ bà T cho 04 người gồm bà T, ông S, bà P và ông T1 mỗi người được hưởng một phần bằng nhau theo quy định của pháp luật và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thừa đất số 71, tờ bản đồ số 27, giữa bà T, ông L2 cho ông H, bà O là vô hiệu.

Ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2004 và được lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006, diện tích sử dụng thực tế là 387.5 m² giữa ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O với ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X931662 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T có hiệu lực pháp luật.

[4.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức S: Ông Bùi Đức S Khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T với ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O là vô hiệu đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế còn lại là 387,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T.

Ngày 29/5/2023; Ngày 11/9/2024 và ngày 19/9/2024 ông Bùi Đức S đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 217; Điều 218, khoản

2 Điều 219; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức S là phù hợp.

[4.2.]. Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2004 và được xác lập lại vào ngày 10/6/2006 của ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, do hợp tác xã T8, phường T, thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho ông L2, bà T từ năm 1986 với diện tích 1000m². Ngày 31/3/2004 Ủy ban nhân dân thành phố B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 674,0m² cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T là cấp theo mẫu chung, không phải cấp cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà T. Ông L2, bà T chuyển nhượng cho ai là quyền tự định đoạt của ông L2, bà T.

Ngày 14/11/2004, bà Phạm Thị H4, bà Nguyễn Thị Thanh H3 và bà Lê Thị O có thỏa thuận mua chung thửa đất 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 900m² của ông L2, bà T với giá 415.000.000đồng và trong giấy thỏa thuận mua chung cử bà Nguyễn Thị Thanh H3 đứng tên nhưng sau đó các bên thống nhất cử vợ chồng bà O, ông H đứng ra giao dịch kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L2, bà T. Sau đó bà H3 gặp khó khăn nên chuyển nhượng lại phần đất của mình mua chung cho bà O. Cùng ngày 14/11/2004 bà O, ông H với ông L2, bà T kí kết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 900m², giá chuyển nhượng 415.000.000đồng. Ngày 10/6/2006 các bên thiết lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T và giấy xác nhận nhà ở và đất vườn được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 17/2/1993. Ông L2, bà T đã nhận đủ số tiền 415.000.000đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông H, bà O giữ cho đến nay.

Ngày 12/10/2008 bà Nguyễn Thị Minh T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 155, tờ bản đồ 27, diện tích 464,2m², địa chỉ tổ dân phố F, phường T, thành phố B, nguồn gốc Hợp tác xã thành L3 cấp năm 1986. Đến ngày 10/3/2009 bà Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L2 (đã chết) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 222,5m², mục đích đất ở tại đô thị, ngày 18/8/2009 bà Nguyễn Thị Minh T xin tách thửa 155 thành 02 thửa đất bao gồm: Thửa 155 diện tích còn lại 145,6m² và thửa 164, diện tích 76,8m².

Ngày 30/10/2010 bà Nguyễn Thị Minh T kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị O và ông Nguyễn Duy H thửa 155, tờ bản đồ 27, diện tích 145,6m², đất ở đô thị, được ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà O vào năm 2011. Hiện nay thửa đất này bà Nguyễn Thị Minh T đang khởi kiện ông H, bà O đề theo thông báo thụ lý vụ án số 693/TB-TLVA ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (chưa xét xử). Cùng ngày 30/10/2010 bà Nguyễn Thị Minh T kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H5 thửa 164, tờ bản đồ 27, diện tích 76,8m², đất ở đô thị. Hiện nay thửa đất này bà Phạm Thị H4 khởi kiện bà Nguyễn Thị Minh T

theo thông báo thụ lý vụ án số 174/TB-TLVA ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (đã xét xử). Phần diện tích đất này bà H4, bà H3, bà T và bà O, ông H không tranh chấp, không có ý kiến gì trong vụ án này.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và kết quả đo vẽ thửa đất của Công ty TNHH D, chi nhánh Đ, diện tích thực tế hiện nay đo đạc 387,5m². Có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đường có cạnh dài 24,34m.

Phía Tây giáp thửa đất số 131 có cạnh dài 20,34m.

Phía Nam giáp thửa đất số 164, 165 có cạnh dài 20,11m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 116 có cạnh dài 17,34m.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: 01 nhà cấp 4 là 03 phòng trọ diện tích 131,5m² và phần mái che vợ chồng bà O, ông H đã xây phòng trọ sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay. Diện tích thực tế còn lại 387,5m² nhỏ hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện đất không có tranh chấp với ai, các ranh giới, tứ cận đất cố định, rõ ràng về mốc giới, diện tích thực tế nhỏ hơn nguyên nhân là do đo đạc bản đồ cũ không chính xác, hiện trạng thực tế có thay đổi do làm đường, nay các đương sự cũng không tranh chấp gì về diện tích thực tế nhỏ hơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa ông H và O với ông L2 và bà T về việc chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, là do hai bên lập thành văn bản, không có công chứng, chức thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng: Theo quy định tại điểm b 3 khoản 2.3 Điều 2, Mục II nghị quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao hướng dẫn “...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 ...”.

Đối chiếu với quy định trên tại thời điểm chuyển nhượng các bên viết giấy tay với nhau, không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức, tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, nhận đất làm nhà, quản lý ổn định từ ngày chuyển nhượng đến nay.

Hơn nữa, Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T và tất cả vợ, con của ông Bùi Đức L2 đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng trên cho vợ chồng ông H, bà O. Còn ông Bùi Sỹ T1 và ông Bùi Đức S không đồng ý nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Qua xác minh tại chính quyền địa phương cho biết hiện nay diện tích đất trên có 198m² thuộc quy hoạch đất ở đô thị, diện tích còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H và bà O. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa ông H và O với ông L2 và bà T về việc chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế 387,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662, do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T, có tứ cận:

Phía Đông giáp đường có cạnh dài 24,34m.

Phía Tây giáp thửa đất số 131 có cạnh dài 20,34m.

Phía Nam giáp thửa đất số 164, 165 có cạnh dài 20,11m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 116 có cạnh dài 17,34m, là có hiệu lực pháp luật.

Ông H và bà O có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: Gồm 01 nhà cấp 4 là 03 phòng trọ diện tích 131,5m², trị giá 202.839.000 đồng và phần mái che trị 25.000.000 đồng, là tài sản thuộc quyền quản lý, sở hữu của ông H và O.

[5]. Về án phí: Trả lại cho ông Bùi Đức S số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/00011817 ngày 28/01/2019, số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0012397, số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0008259 ngày 29/6/2020 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0013473 ngày 04/12/2020 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tạm ứng án phí.

Trả lại cho ông H, bà O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0002486 ngày 23/9/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[6]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông S phải chịu 6.733.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo vẽ thửa đất, đã nộp đủ, chi phí xong.

Bà T phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 600.000 đồng lệ phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai. Trả lại cho ông H, bà O chi phí tố tụng sau khi thu được từ bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 71, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166; điểm c khoản 2 Điều 217; Điều 218, khoản 2 Điều 219; Điều 220, Điều 227, Điều 228; Điều 244; Điều 245; 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.

- Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa ông Nguyễn Duy H và Lê Thị O với ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T, về việc chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế 387,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T, có tứ cận:

Phía Đông giáp đường có cạnh dài 24,34m.

Phía Tây giáp thửa đất số 131 có cạnh dài 20,34m.

Phía Nam giáp thửa đất số 164, 165 có cạnh dài 20,11m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 116 có cạnh dài 17,34m, là có hiệu lực pháp luật.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: Gồm 01 nhà cấp 4 là 03 phòng trọ diện tích 131,5m², trị giá 202.839.000 đồng và phần mái che trị 25.000.000 đồng, là tài sản thuộc quyền quản lý, sở hữu của ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O.

Ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức S về việc: Yêu cầu chia tài sản trên đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 931662, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/3/2004 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T; Yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2006 giữa ông Bùi Đức L2 và bà Nguyễn Thị Minh T với ông Nguyễn Duy H và bà Lê Thị O là vô hiệu.

3. Về án phí: Trả lại cho ông Bùi Đức S số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/00011817 ngày 28/01/2019, số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0012397 ngày 07/3/2019, số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0008259 ngày 29/6/2020 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0013473 ngày 04/12/2020 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0002486 ngày 23/9/2019 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4 Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông S phải chịu 6.733.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo vẽ thửa đất, đã nộp đủ, chi phí xong.

Bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 600.000 đồng lệ phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai. Trả lại cho ông Nguyễn Duy H, bà Lê Thị O 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 600.000 đồng lệ phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai sau khi thu được từ bà T.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

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 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- CCTHADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS +VP.

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

(Đã ký)

Lê Thị Mai

