

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 59/2024/DS-ST
Ngày 28-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Lam;
2. Ông Phan Ngọc Đài;

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2024, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L; trú tại: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công H1; trú tại: 17 đường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- Đồng bị đơn:

1. Ông Lê Việt H, bà Phùng Thị L1; trú tại: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

2. Bà Phùng Thị N; trú tại: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hữu A; trú tại: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N (vắng mặt);

2. Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: 38 đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H, chức vụ: Nhân viên; địa chỉ: 38 đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

3. Văn phòng công chứng H; địa chỉ: 03 đường D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H – chức vụ: Trưởng văn

phòng; địa chỉ: 03 đường D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. Ông Lê Hữu A; trú tại: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

5. Chị Lê Thị Ngọc L; Anh Lê Hữu Đ; trú tại: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Công H1 trình bày:

Ngày 13/2/2006, vợ chồng ông H, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà L một thửa đất có diện tích 300m² (đất nông nghiệp); thuộc thửa đất 101, 103; tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1. Khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng đất đề ngày 13/2/2006 và có xác nhận của UBND xã T. Thửa đất có tứ cận thửa đất:

Phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị T, chiều dài khoảng 15m;

Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn P, chiều dài khoảng 15m;

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất của bà L1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà D (nay ông C, bà D chuyển nhượng cho bà Phan Thị P) có chiều dài khoảng 20m;

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất của bà L1 (nay bà N đang sử dụng) có chiều dài khoảng 20m;

Giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, vợ chồng ông N, bà L đã giao cho bà L1 số tiền 3.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ năm 2006 cho tới nay. Hiện tại, vợ chồng ông N bà L vẫn còn nợ bà L1 số tiền 1.000.000 đồng.

Vợ chồng ông N, bà L đã nhận đất sử dụng, năm 2006 được chính quyền địa phương xây dựng cho một căn nhà tình nghĩa trên đất, xây dựng chuồng heo, công trình phụ sử dụng ổn định từ đó cho tới nay.

Năm 2013, vợ chồng ông H, bà L1 chuyển nhượng thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho vợ chồng bà N, ông C thì vợ chồng ông N, bà L không biết.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Việt H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L được UBND xã T xác nhận có hiệu lực pháp luật. Đối với thửa đất Thửa có diện tích 300 m² (đo đạc thực tế 293,8m²), thuộc một phần thửa thuộc thửa đất 101, 103 tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý trang 4 cho bà Phùng Thị N ngày 22/11/2019. Thửa đất có tứ cận:

Phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất 101, dài 9,93m + 3,92m + 3m;

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 103, dài 16.23m;

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 101, 103, dài 18,90m;

Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn Phương, dài 13,19m + 3,27m.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Việt H với ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N đối với thửa đất số 101,

103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 7313, quyền số số 11/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2013.

- Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Lê Hữu C đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng số 003784, quyền số số 01/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019.

- Buộc bà Phùng Thị N phải mở lối đi trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 45, diện tích 120m² (rộng 4m, dài 30m).

- Tuyên hủy phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý ngày 04/12/2013 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005.

- Tuyên hủy phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý ngày 22/11/2019 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các nội dung:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 7313, quyền số số 11/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2013.

- Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Lê Hữu C đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng số 003784, quyền số số 01/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019.

- Buộc bà Phùng Thị N phải mở lối đi trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 45, diện tích 120m² (rộng 4m, dài 30m).

- Tuyên hủy phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý ngày 04/12/2013 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005.

- Tuyên hủy phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý ngày 22/11/2019 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005.

Nguyên đơn chỉ đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L được UBND xã T xác nhận có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí, thuế, phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Đối với số tiền 1.000.0000 đồng chuyển nhượng đất còn thiếu. Giữa bà L1, ông H với ông N, bà L tự nguyện thỏa thuận được với nhau. Đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận ông N, bà L phải trả cho bà L1, ông H số tiền 8.100.000 đồng.

- Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Lê Viết H, bà Phùng Thị L1 trình bày:

Ngày 13/2/2006, vợ chồng ông H, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà L một thửa đất có diện tích 300m² (đất nông nghiệp), thuộc thửa đất 101, 103 tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1. Khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng đất đề ngày 13/2/2006 và có xác nhận của UBND xã T. Thửa đất có tứ cận thửa đất:

Phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị T, chiều dài khoảng 15m;

Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn P, chiều dài khoảng 15m;

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất của bà L1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà D (nay ông C, bà D chuyển nhượng cho bà Phan Thị P) có chiều dài khoảng 20m;

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất của bà L1 (nay bà N đang sử dụng) có chiều dài khoảng 20m;

Diện tích chuyển nhượng 300m².

Giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, vợ chồng ông N, bà L đã giao cho bà L1 số tiền 3.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ năm 2006 cho tới nay. Hiện tại, vợ chồng ông N bà L vẫn còn nợ bà L1 số tiền 1.000.000 đồng.

Vợ chồng ông N, bà L đã nhận đất sử dụng từ năm 2006 được chính quyền địa phương xây dựng cho một căn nhà tình nghĩa trên đất, xây dựng chuồng heo, công trình phụ sử dụng ổn định từ đó cho tới nay.

Năm 2007, vợ chồng bà L1, ông H thế chấp GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1 cho Ngân hàng N thì vợ chồng ông N, bà L không biết.

Do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng bà L1, ông H đã làm văn bản ủy quyền cho Ngân hàng được quyền bán tài sản thế chấp để xử lý nợ. Ngày 25/11/2013, Ngân hàng N chuyển nhượng toàn bộ tài sản thế chấp cho vợ chồng bà N, ông C. Khi chuyển nhượng thì bà N, ông C biết việc một phần thửa đất đã chuyển nhượng cho ông N, bà L nhưng bà N, ông C vẫn đồng ý và không có ý kiến gì.

Nay, nguyên đơn khởi kiện thì bà L1, ông H có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L được UBND xã T xác nhận có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng bà L1, ông N thống nhất đồng ý đề nghị Tòa án công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L có hiệu lực. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí, thuế, phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Đối với số tiền 1.000.000 đồng chuyển nhượng đất còn thiếu. Giữa bà L1, ông H với ông N, bà L tự nguyện thỏa thuận được với nhau. Đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các bên, buộc ông N, bà L phải trả cho bà L1, ông H số tiền 8.100.000 đồng (tính theo giá trị hiện nay).

Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phùng Thị N là ông Lê Hữu A trình bày:*

Ngày 25/11/2013, vợ chồng bà N có nhận chuyển nhượng thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1. Ngày 04/12/2013, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N, ông Lê Hữu C. Năm 2017 ông Lê Hữu C chết, ngày 03/10/2019 các thành viên trong gia đình làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Lê Hữu C. Ngày 22/11/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H, bà L1 thì vợ chồng C, bà N biết việc một phần thửa đất đã được bà L1, ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà L vào năm 2006. Vợ chồng ông N, bà L đã nhận đất sử dụng từ năm 2006 được chính quyền địa phương xây dựng cho một căn nhà tình nghĩa trên đất, xây dựng chuồng heo, công trình phụ sử dụng ổn định từ đó cho tới nay.

Nay, ông N, bà L khởi kiện thì bà N có ý kiến như sau:

- Đồng ý đề nghị Tòa án công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L là hiệu lực pháp luật.

Thửa có diện tích 293,8m², thuộc một phần thửa thuộc thửa đất 101, 103 tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý trang 4 cho bà Phùng Thị N ngày 22/11/2019. Thửa đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 101, dài 9,93m + 3,92m + 3m;

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 103, dài 16,23m;

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 101, 103, dài 18,90m;

Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn Phương, dài 13,19m + 3,27m.

Nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí, thuế, phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Đối với các yêu cầu khởi kiện còn lại tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện thì phía bị đơn đồng ý và không có ý kiến gì.

- *Quá trình tham gia tố tụng đại diện văn phòng công chứng Đ trình bày:*

Ngày 25/11/2013, các bên tham gia giao dịch có đến Văn phòng công chứng Đ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1. Căn cứ vào hồ sơ giấy tờ các bên cung cấp, đất không bị kê biên ngăn chặn, các bên tham gia giao dịch đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được Văn phòng thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng

số 7313, quyền số số 11/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2013, thì Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng đại diện văn phòng công chứng H trình bày:*

Ngày 08/9/2019, Văn phòng công chứng H tiếp nhận hồ sơ của bà Phùng Thị N cùng các con đề nghị phân chia di sản thừa kế của ông Lê Hữu C (chết ngày 28/6/2017) là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N, ông Lê Hữu C ngày 04/12/2013.

Căn cứ vào hồ sơ giấy tờ các bên cung cấp, việc phân chia di sản thừa kế trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng đã được Văn phòng thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị: Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Lê Hữu C đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng số 003784, quyền số số 01/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019, thì Văn phòng công chứng H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu A trình bày:*

Đồng ý với ý kiến đã trình bày với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phùng Thị N. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai và ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến như sau: Đề nghị HĐXX, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L là hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu còn lại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu nêu trên.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại huyện N, tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Ngày 13/2/2006, vợ chồng ông H, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà L một thửa đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất 101, 103 tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1. Khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng đất đề ngày 13/2/2006 và có xác nhận của UBND xã T. Thửa đất có tứ cận thửa đất:

Phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị T, chiều dài khoảng 15m;

Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn P, chiều dài khoảng 15m;

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất của bà L1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà D (nay ông C, bà D chuyển nhượng cho bà Phan Thị P) có chiều dài khoảng 20m;

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất của bà L1 (nay bà N đang sử dụng) có chiều dài khoảng 20m;

Diện tích chuyển nhượng 300m².

Giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, vợ chồng ông N, bà L đã giao cho bà L1 số tiền 3.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ năm 2006 cho tới nay. Hiện tại, vợ chồng ông N bà L vẫn còn nợ bà L1 số tiền 1.000.000 đồng.

Vợ chồng ông N, bà L đã nhận đất sử dụng, năm 2006 được chính quyền địa phương xây dựng cho nhà tình nghĩa trên đất có diện tích 21m² (rộng 4,4m; dài 4,77m), xây dựng chuồng heo, công trình phụ sử dụng ổn định từ đó cho tới nay.

Năm 2007, vợ chồng bà L1, ông H thế chấp GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1 cho Ngân hàng N.

Do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng bà L1, ông H đã làm văn bản ủy quyền cho Ngân hàng được quyền bán tài sản thế chấp để xử lý nợ. Ngày 25/11/2013, Ngân hàng N chuyển nhượng toàn bộ tài sản thế chấp cho vợ chồng bà N, ông C. Ngày 04/12/2013, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N, ông Lê Hữu C. Ngày 22/11/2019, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N.

[2.2]. Xét giấy sang nhượng đất đề ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Việt H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Ngày 13/2/2006, vợ chồng ông H, bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà L một thửa đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất 101, 103 tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1. Khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng đất đề ngày 13/2/2006 và có xác nhận của UBND xã T. Thửa đất chuyển nhượng theo giấy sang nhượng có tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị T; Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn P; Phía Bắc giáp đất ông C bà D; Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất của bà L1, diện tích chuyển nhượng 300m² (diện tích đo đạc thực tế 293,8m²), giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, vợ chồng ông N, bà L đã giao cho bà L1 số tiền 3.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ năm 2006 cho tới nay. Năm 2006, ông N, bà L được chính quyền địa phương xây dựng nhà tình nghĩa trên đất có diện tích 21m² (rộng 4,4m; dài 4,77m), ông N bà L xây dựng 01 chuồng heo có diện tích 40m² (rộng 4m; dài 10m), công trình phụ và cây ăn trái trên thửa đất.

Giấy sang nhượng ngày 13/2/2006 viết tay, không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, các bên đã giao tiền, nhận đất, quản lý sử dụng từ năm 2006. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông N, bà L được chính quyền địa phương xây dựng nhà tình nghĩa có diện tích 21m² (rộng 4,4m; dài 4,77m) trên thửa đất, ông N bà L xây dựng 01 chuồng heo có diện tích 40m² (rộng 4m; dài 10m), không bị cơ quan Nhà nước xử phạt vi phạm hành chính. Như vậy, mặc dù giấy sang nhượng ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L vi phạm quy định về mặt hình thức, tuy nhiên các bên đã giao nhận tiền, ông N bà L đã nhận đất, làm nhà ở và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay. Thời điểm chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất, nên đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì trường hợp này Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng nói trên.

Mặc dù, phần diện tích đất chuyển nhượng có diện tích 293,8m², mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 07/2022/QĐ – UBND ngày 21/01/2022 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2023/QĐ – UBND ngày 29/12/2023) của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai 2024 quy định: “1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

Đối chiếu tại thời điểm chuyển nhượng ngày 13/02/2006 thì Luật đất đai năm 2003 và Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk chưa quy định về hạn mức tối thiểu để được tách thửa đối với đất nông nghiệp. Ngày 03/01/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 01/2008/QĐ-UBND về “Ban hành quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất; diện tích đất nông nghiệp, đất

vườn, ao được tính để hỗ trợ bằng tiền đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 43 nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ". Do đó, thời điểm trước năm 2006 không có quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận giấy sang nhượng đất đề ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất diện tích 300m² (diện tích đo đạc thực tế 293,8m²), thuộc một phần thửa thuộc thửa đất 101, 103 tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý trang 4 cho bà Phùng Thị N ngày 22/11/2019. Thửa đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 101, dài 9,93m + 3,92m + 3m;

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 103, dài 16,23m;

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 101, 103, dài 18,90m;

Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn Phương, dài 13,19m + 3,27m.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án tại phiên hòa giải, nguyên đơn ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L với bị đơn bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc: Ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 1.000.000 đồng, tương đương với giá trị hiện tại là 8.100.000 đồng. Việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, hội đồng xét xử cần công nhận sự thỏa thuận nêu trên.

[3]. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 7313, quyền sở số 11/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2013; Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Lê Hữu C đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng số 003784, quyền sở số 01/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019; Buộc bà Phùng Thị N phải mở lối đi trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 45, diện tích 120m² (rộng 4m, dài 30m); Tuyên hủy phần chính lý biên động chủ sử dụng cho ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chính lý ngày 04/12/2013 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005; Tuyên hủy phần chính lý biên động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chính lý ngày 22/11/2019 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005.

Xét việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L.

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu 8.000.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 8.000.000 đồng và không phải nộp thêm

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Phùng Thị L1, ông Lê Việt H, bà Phùng Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do các đương sự thỏa thuận được với nhau trước khi mở phiên tòa nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu $(8.100.000 \text{ đồng} \times 5\%) \times 50\% = 202.500 \text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Cụ thể, ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L phải chịu 101.250 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002310 ngày 24/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền 198.750 đồng. Bị đơn bà Phùng Thị L1, ông Lê Việt H phải chịu 101.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 130 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 146 Luật đất đai 2024;

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L.

1. Công nhận giấy sang nhượng đất đề ngày 13/2/2006 giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Việt H với ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất có diện tích 293,8m², thuộc một phần thửa thuộc thửa đất 101, 103 tờ bản đồ số 45; theo GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005 cho hộ bà Phùng Thị L1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý trang 4 cho bà Phùng Thị N ngày 22/11/2019. Thửa đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 101;

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 103;

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 101, 103;

Phía Tây giáp đất ông Bùi Văn P.

Theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc (có sơ đồ kèm theo).

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ thuế, lệ phí, chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L với bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H. Buộc ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H số tiền 8.100.000 đồng.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H với ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 7313, quyền sở số 11/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2013; Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Lê Hữu C đối với thửa đất số 101, 103, 104; tờ bản đồ số 45; diện tích 4447m² tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng số 003784, quyền sở số 01/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019; Buộc bà Phùng Thị N phải mở lối đi trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 45, diện tích 120m² (rộng 4m, dài 30m); Tuyên hủy phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho ông Lê Hữu C, bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý ngày 04/12/2013 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005; Tuyên hủy phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho bà Phùng Thị N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý ngày 22/11/2019 đối với GCNQSD đất số AC486516 do UBND huyện N cấp ngày 26/12/2005.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu 8.000.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 8.000.000 đồng.

5. Về án phí: Bị đơn bà Phùng Thị L1, ông Lê Viết H phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 101.250 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Bị đơn bà Phùng Thị N phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L phải chịu 101.250 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002310 ngày 24/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, ông Phùng Văn N, bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền 198.750 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết tại UBND xã, phường và nơi họ cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng (02);
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
-;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Trương Xuân Hải