TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:12/2025/DS-ST
Ngày 15 tháng 4 năm 2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Khắc Vũ, ông Bùi Hoàng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Đình Toàn - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2024/TLST- DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị N, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn B, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai C, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn Phú H, xã Ia B, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ nơi làm việc: Số nhà 79, đường Nay D, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 10 năm 2024 (Vắng mặt).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ nơi làm việc và chỗ ở hiện nay: Trường tiểu học Cư K, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 13, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Năng C, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Đại chỉ nơi làm việc và chỗ ở hiện nay: Trường tiểu học Cư K, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 13, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Phan Duy L, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn B, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Võ Văn S, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 4, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thị N (Đại diện theo ủy quyền của bà N) trình bày tóm tắt:

Năm 2019, bà Ngô Thị N (Bà N) và ông Phan Duy L (Ông L) nhận chuyển nhượng thông qua việc cấn trừ nợ của ông Phạm Năng C (Ông C), bà Nguyễn Thị Lệ N (Bà N) thửa đất số 376 (66); tờ bản đồ số 32 (119); Diện tích 221m^2 (Đo đạc mới 288,8m^2) và thửa đất số 75, tờ bản đồ 119, diện tích 1.043,3m^2, địa chỉ hai thửa đất tại thôn 4, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk.

Cũng năm 2019, bà N, ông L nhận chuyển nhượng thông qua việc cấn trừ nợ của ông Phạm Xuân T (Ông T), bà Phạm Thị Y (Bà Y) thửa đất có diện tích 680m^2 (17m x 40m) tại thôn 1, xã Ea T, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk.

Nội dung này được nhận định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Ea H và Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2020/DS-PT ngày 02/3/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, ký kết giữa bà N với ông C, bà N vào năm 2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng thông qua việc cấn trừ nợ, bà N, ông L đã quản lý, sử dụng và canh tác ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp, đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Tuy nhiên sau thời gian dài, dù nhiều lần bà N yêu cầu bà N, bà Y thực hiện nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà N, bà Y không thực hiện, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà N. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông C, bà N và giữa bà N với ông T, bà Y. Công nhận quyền sử dụng, quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đối với 03 thửa đất nêu trên cho bà N.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, đại diện theo ủy quyền của bà N rút một phần nội dung khởi kiện: Rút nội dung yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà N với ông T, bà Y và công nhận quyền sử dụng, quyền liên hệ các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất có diện tích 680m^2 (17m x 40m) tại thôn 1, xã Ea T, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phạm Năng C, bà Nguyễn Thị Lệ N trình bày tóm tắt nội dung:

Ông bà thừa nhận nội dung mà đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày và đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Bà N), đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà N và ông L đối với Thửa đất số 376 (66); tờ bản đồ số 32 (119); diện tích 221m^2 (Đo đạc mới 288,8m^2) và Thửa đất số 75, tờ bản đồ 119, diện tích 1.043,3m^2, địa chỉ hai thửa đất tại thôn 4, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, ông Phạm Xuân T, bà Phạm Thị Y trình bày tóm tắt:

Ông bà thừa nhận nội dung mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Bà N), đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà N và ông L đối với Thửa đất có diện tích 680m^2 (17m x dài 40m), tại thôn 1, xã Ea T, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk.

Tại bản tự khai và Biên bản ghi lời khai, ông Võ Văn S trình bày tóm tắt:

Trước đây, ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh C thửa đất số 376 (66); tờ bản đồ số 32 (119); Diện tích 221m^2 (Đo đạc mới 288,8m^2) và Thửa đất số 75, tờ bản đồ 119, diện tích 1.043,3m^2, địa chỉ hai thửa đất tại thôn 4, xã Ea , huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho ông C và bà N. Việc chuyển nhượng giữa ông với ông C và bà N đã hoàn tất. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Cư, bà N.

Một thời gian sau, ông C và bà N có nhờ ông đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã kê khai hồ sơ và nộp thuế. Trong quá trình đợi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết, thì giữa bà N, ông L với ông C, bà N có xảy ra tranh chấp về việc vay mượn. Ông C, bà N đồng ý cấn trừ các thửa đất nêu trên cho bà N và ông L. Do vậy ba bên thỏa thuận thống nhất là bà N ra rút hồ sơ và hoàn thuế về.

Đến nay, ông và gia đình ông không còn liên quan gì đến các thửa đất nêu trên vì ông đã chuyển nhượng cho ông C và bà N. Còn việc ông C, bà N có chuyển nhượng cho bà N, ông L hay không, thì ông không biết. Trường hợp ông C, bà N đồng ý hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, ông L, thì ông cũng đồng ý và không có ý kiến gì.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung tóm tắt:

Bên chuyển nhượng: Ông C, bà N; bên nhận chuyển nhượng: Bà N; Đối tượng chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất của Thửa đất số 376 (Nay là 66), tờ bản đồ số 32 (Nay là 119), diện tích 221m^2 (Đo đạc mới 288,8m^2) và thửa đất số …(Nay là 75), tờ bản đồ số... (nay là 119), diện tích 18m x 40m, địa chỉ hai thửa đất tại thôn 4, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nội dung tóm tắt:

Người đăng ký: Ông L, bà N; Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119; diện tích 288,8m^2. Nguồn gốc: UBND xã Ea K cấp trái thẩm quyền năm 2006 cho ông Huỳnh C. Tháng 3 năm 2006, ông C chuyển nhượng cho ông S. Năm 2017, ông S chuyển nhượng cho ông C, bà N. Năm 2019, ông C, bà N chuyển nhượng cho ông L, bà N.

Tại Biên bản xác minh thực địa ngày 08 tháng 7 năm 2024, của UBND xã Ea K, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có nội dung tóm tắt:

UBND xã Ea K nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 66, tờ bản đồ 119. Trong đơn kê khai nguồn gốc như sau: UBND xã Ea K cấp trái thẩm quyền năm 2006 cho ông Huỳnh C. Tháng 3 năm 2006, ông C chuyển nhượng cho ông S. Năm 2017, ông S chuyển nhượng cho ông C, bà N. Năm 2019, ông C, bà N chuyển nhượng cho ông L, bà N. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: 2006.

Các hộ liền kề xác định thửa đất nêu trên ông L, bà N sử dụng và thời điểm sử dụng như kê khai ở trên là đúng.

Tại Bảng danh sách công khai số 43/DSTB – UBND ngày 09 tháng 7 năm 2024 của UBND xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk thể hiện:

Tên người sử dụng: Ông L, bà N; thửa đất 66, bản đồ 119, diện tích 288,8m^2. Nguồn gốc: UBND xã Ea K cấp trái thẩm quyền năm 2006 cho ông Huỳnh C. Tháng 3 năm 2006, ông C chuyển nhượng cho ông S. Năm 2017, ông S chuyển nhượng cho ông C, bà N. Năm 2019, ông C, bà N chuyển nhượng cho ông L, bà N. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: 2006.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DSST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea H tỉnh Đắk Lắk nhận định tóm tắt:

"Xét toàn bộ quá trình vay mượn giữa bà Y, bà N và bà N từ ngày 27/8/2018 đến ngày 08/3/2019, với tổng số tiền bà N đã cho bà Y và bà N vay là 6.600.000.000 đồng thì thấy: Bà Y và bà N là người rất có thiện chí trong việc trả nợ cho bà N, vì các lần vay mượn, bà Y và bà N đã trả nợ cho bà N đầy đủ. Khi bà N tuyên bố bể nợ, bà N đã yêu cầu bà Y và bà N phải trả số nợ 1.900.000.000 đồng của năm 2019 và theo yêu cầu của bà N, thì bà N đã sang nhượng lại tài sản của bà N cho bà N bằng tài sản là 02 lô đất, một căn nhà và nội thất bên trong tại thôn 4, xã Ea K để cấn trừ nợ, còn bà Y đã sang nhượng lại cho bà N lô đất rộng 17m, dài 40m tại thôn 1, xã Ea T (lô đất này bà N và ông C đã sang nhượng cho bà Y), nên ngày 01/4/2019 bà N đã xác nhận với bà Y là "Giữa bà N và bà Y không còn nợ nần vướng bận với nhau nữa".

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2020/DSPT ngày 02 tháng 03 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định tóm tắt:

"Xét toàn bộ quá trình vay mượn giữa bà Y, bà N và bà N từ ngày 27/8/2018 đến ngày 08/3/2019, với tổng số tiền bà N đã cho bà Y và bà N vay là 6.600.000.000 đồng thì thấy: Bà Y và bà N đã trả nợ cho và N đầy đủ. Khi bà N tuyên bố bể nợ, bà N đã yêu cầu bà Y và N phải trả số nợ còn lại 1.900.000.000 đồng của năm 2019 và theo yêu cầu của bà N thì bà N đã sang nhượng lại tài sản của bà N cho bà N bằng tài sản là 2 lô đất, một căn nhà và nội thất bên trong tại thôn 4 xã Ea K để cấn trừ nợ, còn bà Y đã sang nhượng lại cho bà N lô đất rộng 17m, dài 4m tại thôn 1 xã Ea T (lô đất này bà N và ông C đã sang nhượng cho bà Y), nên ngày 01/4/2019 bà N đã xác nhận với bà Y là "Giữa bà N và bà Y không còn nợ nần vướng bận với nhau nữa". Điều này là căn cứ chứng minh bà Y đã thanh toán toàn bộ những lần vay tiền của bà N".

Tại Biên bản xác minh ngày 10 tháng 12 năm 2024, UBND xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thông tin:

Thửa đất số 66, bản đồ 119, diện tích 221m^2 (Đo đạc mới 288,8m^2); thửa đất 75, bản đồ số 119, diện tích 1.043,3 m^2 có quy hoạch là đất ở.

Tại Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất theo chỉ dẫn của đương sự của Công ty cổ phần đo đạc Duy B thể hiện:

Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119, có diện tích 290,0m^2, tứ cận: Đông giáp đường Quốc lộ 14, rộng 7,38m. Tây giáp thửa 175, rộng 6,32m. Nam giáp thửa 67, dài 42,38m. Bắc giáp thửa 58, dài 42,29m và Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 119, có diện tích 1.038,7m^2, tứ cận: Đông giáp (Thửa 72, rộng 10,91m + thửa 67, rộng 4,75 + thửa 66, rộng 6,32m + thửa 58, rộng 6,72m) = 28,7m. Tây giáp đường bê tông, rộng 30,84m. Nam giáp thửa 76, dài 32,94m. Bắc giáp thửa 65, dài 36,73m.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đương sự chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Ông Mai C, ông Phạm Xuân T, bà Phạm Thị Y, ông Võ Văn S và ông Phan Duy L xin vắng mặt tại phiên tòa.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều: 39; 147; 157; 165; 217; 218; 219; 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều: 116; 117; 119; khoản 2 Điều 129 và các Điều: 385; 398; 500; 501; 502 của Bộ luật Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Năng C, bà Nguyễn Thị Lệ N với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị N và ông Phan Duy L; Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119, diện tích 288,8m^2 (Đo đạc lại là 290,0m^2) và Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 119, diện tích 1.043,3m^2 (Đo đạc lại là 1.038,7m^2), địa chỉ tại thôn 4, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn để được đăng ký biến động sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp một trong các bên không hợp tác, thì đương sự còn lại có quyền tự mình liên hệ với cơ quan chuyên môn để đăng ký biến động sử dụng đất (Nếu đủ điều kiện).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T, bà Y, đối với Thửa đất có diện tích 680m^2 (17m x 40m) tại thôn 1, xã Ea T, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk và công nhận quyền sử dụng, quyền liên hệ các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thụ lý vụ án:

+ Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông C, bà N và giữa bà với ông T, bà Y. Như vậy quan hệ pháp luật ở đây là*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*, quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Bà Ngọc khởi kiện và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Bà N, bà Y có hộ khẩu thường trú tại huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk, vì vậy Tòa án nhân dân huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào các Điều 35, 39 và khoản 3 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Ông Mai C, ông Phạm Xuân T, bà Phạm Thị Y, ông Phan Duy L có đơn xin vắng mặt, vì vậy Tòa án căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp:

[3.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông C, bà N đối với Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119 và Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 119 và công nhận quyền sử dụng, quyền liên hệ các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai, thì thấy rằng:

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trong thời hạn chuẩn bị xét xử, bà N, ông C, bà N đều thừa nhận năm 2019, thông qua việc cấn trừ nợ, thì gia đình ông C, bà N chuyển nhượng cho gia đình bà N thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119 và thửa đất số 75, tờ bản đồ số 119. Hai bên viết giấy tay với nhau (Hợp đồng đánh máy). Gia đình ông C, bà N đã thanh toán đủ tiền cho gia đình bà N, ông L thông qua cấn trừ nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea H và Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lắk cũng nhận định nội dung này.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S khẳng định hai thửa đất nêu trên có nguồn gốc của ông Huỳnh C chuyển nhượng cho ông. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho ông C, bà N. Còn việc ông C, bà N có chuyển nhượng cho bà N, ông L hay không thì ông không biết. Nếu ông C, bà N đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu cấp giấy chứng nhận cho bà N, ông L, thì ông cũng đồng ý.

Tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông L, bà N; Tại biên bản xác minh thực địa và tại bảng danh sách công khai của UBND xã Ea K đều ghi nhận nội dung: Tên người sử dụng đất là ông Phan Duy L, bà Ngô Thị N, thửa đất 66, bản đồ 119, diện tích 288,8m^2. Nguồn gốc: UBND xã Ea K cấp trái thẩm quyền năm 2006 cho ông Huỳnh C. Tháng 3 năm 2006, ông C chuyển nhượng cho ông S. Năm 2017, ông S chuyển nhượng cho ông C, bà N. Năm 2019, ông C, bà N chuyển nhượng cho ông L, bà N. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: 2006.

Như vậy ông C, bà N với bà N, ông L đã tự nguyện xác lập giao dịch dân sự bằng văn bản thông qua việc cấn trừ nợ. Tuy hợp đồng không được công chứng, chứng thực nhưng ông L, bà N đã thực hiện 100% nghĩa vụ (Hơn 2/3 giá trị hợp đồng), đồng thời sử dụng ổn định từ năm 2019 đến nay, không có tranh chấp, mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương và có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Ông C, bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và ông L. Xét thấy sự thỏa thuận của đương sự là không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, ý kiến của ông C, bà N, ông S và quan điểm đại diện Viện kiểm sát. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C, bà N với bà N và ông L đối với Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119, diện tích 288,8m^2 (Nay

Công ty cổ phần đo đạc Duy B đo đạc lại là 290,0m^2) và Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 119, diện tích 1.043,3m^2 (Nay Công ty cổ phần đo đạc Duy B đo đạc lại là 1.038,7m^2) địa chỉ tại thôn 4, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn để được đăng ký biến động sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Nếu đủ điều kiện). Trường hợp một trong các bên không hợp tác, thì đương sự còn lại có quyền tự mình liên hệ với cơ quan chuyên môn để đăng ký biến động sử dụng đất (Nếu đủ điều kiện).

[3.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T, bà Y đối với Thửa đất có diện tích 680m^2 (17m x 40m) tại thôn 1, xã Ea T, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk và công nhận quyền sử dụng, quyền liên hệ các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai, thì thấy rằng:

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, đại diện theo ủy quyền của bà N rút nội dung yêu cầu khởi kiện và xét thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Vì yêu cầu khởi kiện của bà N được Tòa án chấp nhận, cho nên ông C, bà N phải chịu: 1.500.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, 5.000.000đ tiền chi phí đo đạc. Vì bà N rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện nên bà N phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí đo đạc. Bà N là người nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Do đó trả lại cho bà N 6.500.000đ sau khi thu được của ông C và bà N. Bà N đã nộp đủ, không phải nộp bổ sung.

[5]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà N được Tòa án chấp nhận nên bà ông C, bà N mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp dân sự không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; 165; 217; 218; 219; 227; 235; 244; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116; 117; 119; khoản 2 Điều 129 và các điều 385; 398; 500; 501; 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Ngô Thị N với ông Phạm Năng C, bà Nguyễn Thị Lệ N đối với Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119; Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 119 và công nhận quyền sử dụng, quyền liên hệ các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Năm 2019), giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Năng C, bà Nguyễn Thị Lệ N với bên nhận chuyển nhượng

là bà Ngô Thị N, ông Phan Duy L; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 119 và Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 119, địa chỉ hai thửa đất tại thôn 4, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp một trong các bên đương sự không hợp tác, thì đương sự còn lại có quyền tự mình liên hệ với cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng (Nếu đủ điều kiện).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị N với ông Phạm Xuân T, bà Phạm Thị Y, đối với Thửa đất có diện tích 680m^2 (17m x 40m) tại thôn 1, xã Ea T, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk và công nhận quyền sử dụng, quyền liên hệ các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Năng C, bà Nguyễn Thị Lệ N phải chịu 1.500.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 5.000.000đ tiền chi phí đo đạc. Bà Ngô Thị N phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí đo đạc. Bà Ngô Thị N đã nộp đủ không phải nộp bổ sung. Trả lại cho bà Ngô Thị N 6.500.000đ sau khi thu được của ông Phạm Năng C và bà Nguyễn Thị Lệ N.

4. Về án phí: Ông Phạm Năng C và bà Nguyễn Thị Lệ N mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền và thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea H;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Đỗ Văn Dũng