

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 02/2023/DS-ST

Ngày 14 - 12 - 2023

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hủy 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 SÚP, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Quốc Chinh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Việt Nga

Bà Đặng Thị Thanh Nhung

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên tòa: Ông Trần Dương Công – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Ea Súp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2021/TLST - DS, ngày 03 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2023/QĐST - DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Ngô Sỹ H** – SN: 1969

Bà **Phạm Thị M** – SN: 1982

Địa chỉ: Cùng trú tại thôn 07, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Võ Đình S** – SN: 1964
(Theo văn bản ủy quyền ngày 16/09/2021)

Địa chỉ: TDP 09, phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Cao Thế L** – SN: 1968

Bà **Đỗ Thị H1** – SN: 1976

Anh **Cao Quốc H2** – SN: 2002

Địa chỉ: Cùng trú tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà **Đinh Thị Đ** – SN: 1929

Địa chỉ: Thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ (Theo văn bản uỷ quyền ngày 09/12/2021, ngày 12/04/2022) là:

Ông **Cao Tiến D** – SN: 1980

Địa chỉ: Thôn 04, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Bà **Cao Thị C** – SN: 1962

Địa chỉ: Thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Ông **Trần Hoàng A** – SN: 1984

Địa chỉ: Số 244 Nguyễn Công T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Bà **Phạm Thị S1** – SN: 1973

Địa chỉ: Thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Sao: Bà **Cao Thị C** – SN: 1962 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/12/2021)

Địa chỉ: Thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông **Cao Minh T**:

Bà **Cao Thị C** – SN: 1962

Ông **Cao Xuân Th** – SN: 1953

Bà **Cao Thị Ph** – SN: 1959

Ông **Cao Văn Ch** – SN: 1957

Ông **Cao Thế T1** – SN: 1965

Địa chỉ: Cùng trú tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

4. Người làm chứng:

Ông **Đinh Thanh H3** – SN: 1962

Bà **Đinh Thị Th1** – SN: 1955

Ông **Đinh Hữu N** – SN: 1962

Ông **Đinh Sơn G** – SN: 1949

Ông **Nguyễn Văn H4** – SN:

Địa chỉ: Cùng trú tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

Ông **Nguyễn Xuân H5** – SN: 1956

Địa chỉ: Số 22A Phạm Ngọc Th, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2021, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M và người đại diện theo uỷ quyền ông Võ Đình S trình bày:

Ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 có vay vợ chồng ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M số tiền 300.000.000 đồng và vay thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện E số tiền 360.000.000 đồng, tài sản thế chấp 03 lô đất gồm:

Lô đất 01: Thừa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L.

Lô đất 02: Thừa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.580m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373529 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 do ông Cao Thế L nhận chuyển nhượng ngày 16/9/2014 của hộ ông Cao Chí M1.

Lô đất 03: Thừa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L.

Ông L, bà H1, anh H2 không có khả năng thanh toán khoản nợ cho ông H, bà M và khoản vay thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện E nên ngày 20/8/2019 ông L, bà H, anh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng 03 lô đất trên cho ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M với giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng. Ông H, bà M cùng ông L và bà H1, anh H2 đã làm cam kết về việc thỏa thuận mua bán đất với nội dung ông H và bà M đứng ra trả khoản nợ mà ông L, bà H1 và anh H2 đã vay tại ngân hàng là 360.000.000 đồng để rút 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ra và xóa thế chấp, trong vòng 05 tháng tính từ ngày ký cam kết ông L, bà H1 và anh H2 phải tìm người bán 03 lô đất trên để trả cho ông H và bà M tổng số tiền nợ là 660.000.000 đồng, nếu quá thời hạn trên ông L, bà H1 và anh H2 không trả được thì phải làm thủ tục chuyển nhượng 03 lô đất trên theo quy định pháp luật cho ông H và bà M. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và điểm chỉ vào nhưng chưa công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Khi hết thời hạn 05 tháng ông L, bà H1 và anh H2 chưa tìm được người mua đất để trả số nợ 660.000.000 đồng, vì vậy ông H và bà M đã nhiều lần yêu cầu ông L, bà H1 và anh H2 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên khi ông H và bà M cùng ông L, bà H1, anh H2 đến tư pháp xã I làm thủ tục công chứng hợp đồng sang tên các thửa đất trên thì bà Đinh Thị Đ là mẹ đẻ của ông Cao Thế L không đồng ý cho ông L chuyển nhượng với lý do thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m² và thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² là tài sản chung của hộ gia đình trong đó có bà và chồng bà ông Cao Minh T đã chết nên đến nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên vẫn chưa hoàn thành. Nay ông H và bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà H1 và anh H2 có trách nhiệm thực hiện chuyển nhượng 03 lô đất trên đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2022. Đối với phần đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H và bà M không yêu cầu chuyển nhượng.

Ngày 16/08/2023 ông H, bà M đã thỏa thuận được với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, và những người kế thừa quyền

nghĩa vụ của ông Cao Minh T là ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C; Người đại diện theo ủy quyền của bà S1 là bà Cao Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là bà Cao Thị C, ông Cao Tiến D, ông Trần Hoàng A và lập biên bản thỏa thuận công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/08/2019 giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M đã thực hiện nội dung dưới đây là hợp pháp và có giá trị pháp lý và giao nhận tiền như sau:

Ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M sẽ có trách nhiệm thanh toán cho gia đình bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C số tiền 150.000.000 đồng tương đương với giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất phần quyền của gia đình bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067, tại thửa đất số 150, tờ bản đồ 02, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L. Giấy chứng nhận QSDĐ số O 373066, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m², tại thôn 4, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), đất Điều do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L có diện tích và vị trí tứ cận theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đất có tứ cận như sau:

Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 được xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế T1 dài 68m + 32m;

Phía Tây giáp đất ông Đinh Xuân G dài 90m;

Phía Nam giáp đường liên thôn dài 142m + 22m;

Phía Bắc giáp cánh đồng hồ sen dài 112m + 42m.

Diện tích 13.700m². Trong đó có: 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều.

Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066 được xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81m + 56,26m;

Phía Tây giáp đất ông Đinh Thanh H3 dài 87,52m + 51,14m;

Phía Nam giáp suối E dài 22,36m;

Phía Bắc giáp đất ông Cao Xuân Th dài 23,40m

Diện tích 2.680m²

Ông H và bà M đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho gia đình bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C vào ngày lập biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2023.

Đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.580m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O

373529 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 do ông Cao Thế L nhận chuyển nhượng ngày 16/9/2014 của hộ ông Cao Chí M1:

Phía Đông giáp đất ông Đinh Hữu N dài 97,17 + 45,43m;

Phía Tây giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81+ 56,26m;

Phía Nam giáp suối E dài 6,8m + 22,30m;

Phía Bắc giáp đất bà Đinh Thị Th1 dài 44,92m

Gia đình ông Cao Thế L đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 nên ông H và bà Phạm Thị M cũng đồng ý nên không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Cao Thế L trình bày:

Ông Cao Thế L thừa nhận vào ngày 20/8/2019 ông L, bà H1 và anh H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà M 03 lô đất:

Lô thứ 01: Thừa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L.

Lô đất 02: Thừa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.580m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373529 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 do ông Cao Thế L nhận chuyển nhượng ngày 16/9/2014 của hộ ông Cao Chí M1.

Lô đất 03: Thừa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² đất Điều, tọa lạc tại: Thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L.

Giá chuyển nhượng 660.000.000 đồng. Ông và bà H1, anh H2 đã nhận đủ tiền của ông H và bà M cụ thể là ông, bà H1 và anh H2 có nợ ông H, bà M số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp 03 lô đất trên tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện E vay số tiền 360.000.000 đồng. Khi đến hạn ông, bà H1 và anh H2 không có tiền trả nợ ngân hàng, không có khả năng trả nợ cho ông H, bà M nên ngày 20/8/2019 ông và bà H1, anh H2 cùng ông H, bà M đã làm cam kết về việc thỏa thuận mua bán đất với nội dung: Ông H và bà M đứng ra trả khoản nợ mà ông và bà H1, anh H2 đã vay tại Ngân hàng là 360.000.000 đồng để rút 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ra và xóa thế chấp, trong vòng 05 tháng tính từ ngày ký cam kết gia đình ông, bà H1 và anh H2 phải tìm người bán 03 lô đất trên để trả cho ông H và bà M số tiền nợ là 660.000.000 đồng, nếu quá thời hạn trên ông, bà H1 và anh H2 phải làm thủ tục chuyển nhượng 03 lô đất trên theo quy định pháp luật cho ông H và bà M. Hết thời hạn 05 tháng gia đình ông, bà H1 và anh H2 chưa tìm được người mua đất để trả số nợ 660.000.000 đồng cho ông H và bà M nên ngày 20/8/2019 ông cùng, bà H1 và anh H2 làm hợp đồng chuyển nhượng 03 lô đất trên cho ông H và bà M và điếm chỉ vào nhưng chưa công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Khi ông và bà H1, anh H2 cùng ông H, bà M đến tư

pháp xã I làm thủ tục công chứng hợp đồng sang tên các thửa đất trên thì bà Đinh Thị Đ là mẹ đẻ ông không đồng ý cho ông chuyển nhượng với lý do thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m² và thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² là tài sản chung của hộ gia đình nên ông và bà H1, anh H2 không thể chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông H, bà M được. Nay ông H, bà M khởi kiện buộc gia đình ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 03 lô đất trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa gia đình ông Cao Thế L, vợ bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M theo đúng quy định pháp luật và bàn giao thực địa cho ông H, bà M sử dụng 03 lô đất trên. Gia đình ông đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Cao Minh T là ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C, người đại diện theo ủy quyền của bà S1 là bà Cao Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là bà Cao Thị C, ông Cao Tiến D, ông Trần Hoàng A trình bày:

Năm 1991 gia đình bà Đ vào làm ăn sinh sống tại phân Trường 4, xã Ea, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó tách thành xã I (nay là xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Thời điểm đó bà Đ, ông T, ông L khai phá được 02 thửa đất diện tích là 13.700m² và 2680m². Vào ngày 31/03/1998 con trai bà Đ là ông Cao Thế L lập gia đình với chị Phạm Thị S1 và ở cùng chung sống với vợ chồng bà Đ. Năm 1998 huyện E có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại xã I. Do vợ chồng bà Đ đã cao tuổi nên vợ chồng bà Đ đã thống nhất ủy quyền cho con trai ông bà là ông Cao Thế L và con dâu bà Phạm Thị S1 được đứng ra kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Đến ngày 14/11/1998 gia đình bà Đ được Ủy ban nhân huyện E cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Cao Thế L gồm:

Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 4, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay địa chỉ mới thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 13.700m², trong đó 400m² đất ở và 13.300m² đất trồng Điều, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O373066; Số vào sổ: 00278 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 14 tháng 11 năm 1998 cho hộ ông Cao Thế L.

Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 4, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay địa chỉ mới thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 2.680m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O373067; Số vào sổ: 00278 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 14 tháng 11 năm 1998 cho hộ ông Cao Thế L. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình bà Đ gồm 4 nhân khẩu được kê khai trong “đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” gồm: Ông Cao Minh T, bà Đinh Thị Đ, ông Cao Thế L, bà Phạm Thị S1.

Vào năm 2002 sau một thời gian chung sống thì ông Cao Thế L và bà Phạm Thị S1 thường xảy ra mâu thuẫn nên dẫn đến ly hôn. Tại “Quyết định công nhận thuận tình ly hôn” ngày 26/07/2002 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp công nhận

phần tài sản như sau: Ông Cao Thế L được sở hữu 01 ngôi nhà gỗ lợp ngói diện tích 05m² nhà không bao gồm đất, 01 giếng nước và 01 xe máy Trung Quốc. Bà Phạm Thị S1 được hưởng 3.000.000 đồng tiền chênh lệch khi chia tài sản chung.

Đến năm 2002 ông Cao Thế L bắt đầu chung sống với bà Đỗ Thị H1 như vợ chồng. Trong thời gian chung sống, vào ngày 20/08/2019 ông Cao Thế L cùng bà Đỗ Thị H1 và cháu Cao Quốc H1 đã lập hợp đồng viết tay để chuyển nhượng cho ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M 03 thửa đất. Trong đó có 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O373066; Số vào sổ: 00278 và thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O373067, số vào sổ 00278 đều mang tên hộ ông Cao Thế L. Ông Cao Minh T chết vào ngày 04/02/2014, việc chuyển nhượng này không được sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình. Bà Đỗ Thị H1 và cháu Cao Quốc H2 không phải là người sở hữu quyền sử dụng đối với 02 thửa đất trên.

Ngày 22/03/2023 bà Đ có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tòa xem xét giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/08/2019 giữa bên bán là ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và cháu Cao Quốc H2 với bên mua là ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M vô hiệu.

Nay chúng tôi đồng ý với ý kiến của phía đồng nguyên đơn ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M trình bày ở trên. Ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M đã thanh toán đủ cho gia đình chúng tôi số tiền tiền 150.000.000 đồng và gia đình chúng tôi là bà Đ, bà S1, ông Ch, ông T1, ông Th, bà Ph, bà C đã nhận đầy đủ số tiền của ông H và bà M giao ngày lập biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2023. Gia đình chúng tôi đều nhất trí công nhận quyền sở hữu, sử dụng đất của ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M kể từ ngày ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M ngày 20/08/2019 đối với diện tích đất gia chúng tôi có phần quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067, tại thửa đất số 150, tờ bản đồ 02, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m², tại thôn 4, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), đất Điều do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L. Các thửa đất trên có diện tích, vị trí tứ cận theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp như sau:

Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 được xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế T1 dài 68m + 32m;

Phía Tây giáp đất ông Đinh Xuân G dài 90m;

Phía Nam giáp đường liên thôn dài 142m + 22m;

Phía Bắc giáp cánh đồng hồ sen dài 112m + 42m.

Diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều.

Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066 được xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81m + 56,26m;

Phía Tây giáp đất ông Đinh Thanh H3 dài 87,52m + 51,14m;

Phía Nam giáp suối E dài 22,36m;

Phía Bắc giáp đất ông Cao Xuân Th dài 23,40m

Diện tích 2.680m². Trên đất có 15 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi.

Kể từ ngày 16/08/2023 gia đình chúng tôi bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C không còn quyền hạn gì đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067, tại thửa đất số 150, tờ bản đồ 02, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã Ia, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m², tại thôn 4, xã Y, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), đất Điều do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L.

Gia đình chúng tôi bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C có nghĩa vụ ký các giấy tờ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M ngày 20/08/2019 để hoàn tất việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M theo đúng quy định của pháp luật. Thời hạn ký giấy tờ khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông H, bà M có yêu cầu.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 13/07/2022 thể hiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế T1 dài 68m + 32m;

Phía Tây giáp đất ông Đinh Xuân G dài 90m;

Phía Nam giáp đường liên thôn dài 142m + 22m;

Phía Bắc giáp cánh đồng hồ Sen dài 112m + 42m.

Diện tích 13.700m². Trong đó có: 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều.

Do theo hiện trạng sử dụng đất xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế T1 dài 16,4m + 93,57m + 25,59m;

Phía Tây giáp đất ông Đinh Xuân G dài 91,98m + 28,45m + 37,22m;

Phía Nam giáp đường liên thôn dài 92,67m + 47,44m;

Phía Bắc giáp cánh đồng hồ Sen dài 105,54m + 63,83m + 8,99m + 9,17m + 18,69m.

Diện tích 14.678,5m².

So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có phần đất lấn sang diện tích đất cánh đồng Sen như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế T1 dài 16,4m;

Phía Tây đất ông Đinh Xuân G dài 28,45m + 37,22m;

Phía Nam giáp đường liên thôn dài 81,74m + 42m;

Phía Bắc giáp cánh đồng hồ Sen dài 105,54m + 63,83m + 8,99m + 9,17m + 18,69m.

Diện tích 2.648m²

Tài sản trên đất có: Nhà ở xây dựng năm 1992, hiện trạng: Nhà gỗ, khung cột gỗ tròn đường kính bình quân D20, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng, vách thưng ván; Kích thước: Chiều dài = 8,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 48,8m².

Nhà bếp xây dựng năm 1996: Hiện trạng: Nhà kết cấu gỗ xẻ, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng mác 50, vách tôn, không đóng trần, mái lợp ngói loại 22v/m²; Kích thước: Chiều dài = 7,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 42,7m².

Giếng khoan: Sâu 40m.

Nhà tắm + nhà vệ sinh xây dựng năm 2018: Hiện trạng: Xây gạch mái tôn; Kích thước: Chiều dài = 3,35m, chiều rộng = 2m, diện tích = 6,70m².

Cổng sắt thoáng cổng đẩy: Khung sắt hộp 40x30; 10x20; Kích thước: Chiều dài = 2,25m, chiều rộng = 1,55m diện tích = 3,95m².

Mái che phía trước: Khung cột gỗ xẻ, mái tôn, nền lát gạch đỏ; Kích thước: Chiều dài = 13,4m, chiều rộng = 2,7m diện tích = 36,18m².

Mái che phía bên: Khung cột gỗ, mái tôn, nền láng vữa xi măng, vách tôn; Kích thước: Chiều dài = 5,8m, chiều rộng = 5,5m diện tích = 31,9m²; Chiều dài = 6,1m, chiều rộng = 3,0m diện tích = 18,3m²; Tổng diện tích: 31,9m² + 18,3m² = 50,2m².

Tường rào xây gạch: Dày 100, móng xây gạch ống, tường có tô trát 2 mặt; Kích thước: Chiều dài = 13,4m + 6,45m = 19,85m.

Cây trồng trên đất: 150 cây Điều thực sinh loại A (Trong đó có 100 cây 25 năm tuổi và 50 cây từ 8 đến 10 năm tuổi); 03 cây Xoài thực sinh loại A 15 năm tuổi; 01 cây Khế loại A 15 năm tuổi; 01 bụi Tre loại A 15 năm tuổi.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373529, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Đinh Hữu N dài 97,17 + 45,43m

Phía Tây giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81 + 56,26m

Phía Nam giáp suối E dài 6,8m + 22,30m
Phía Bắc giáp đất bà Đinh Thị Th1 dài 44,92m
Diện tích 4.580m².

Do theo thực trạng sử dụng xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Đinh Hữu N dài 91,50m + 7m
Phía Tây giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81m
Phía Nam giáp suối E dài 40,91m;
Phía Bắc giáp đất bà Đinh Thị Th1 dài 44,92m.
Diện tích 3.833.6m².

So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp với hiện trạng có phần đất lấn sang diện tích đất ông Đinh Hữu N như sau:

Phía Đông giáp đất ông Đinh Hữu N dài 91,50m + 7m
Phía Tây giáp đất ông Cao Thế L dài 97,17m
Phía Nam giáp suối E dài 7,4m
Phía Bắc giáp đất bà Đinh Thị Th1 dài 0m.
Diện tích 430.4m²

Trên đất có 20 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, tại thôn 04, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81m + 56,26m
Phía Tây giáp đất ông Đinh Thanh H3 dài 87,52m + 51,14m
Phía Nam giáp suối E dài 22,36m
Phía Bắc giáp đất ông Cao Xuân Th dài 23,40m
Diện tích 2.680m².

Do theo thực địa sử dụng xác định như sau:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81m
Phía Tây giáp đất ông Đinh Thanh H3 dài 87,52m
Phía Nam giáp suối E dài 22,95m
Phía Bắc giáp đất ông Cao Xuân Th dài 23,40m.
Diện tích 1.916,9m².

Trên đất có 15 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi

Đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, phần đất nằm sang hồ Sen diện tích 2.648m², đây là phần đất ông D và ông T1 chỉ thực tế đo dư ra là do phần đất ông L khai phá thêm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 lấn sang diện tích đất ông Đinh Hữu N 430.4m², phần này ông H và bà M chỉ thực tế đo dư ra các phần đất dư này không nằm trong giấy chứng

nhận QSDĐ nên ông H và bà M không nhận, ông H và bà M chỉ nhận đủ phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thống nhất với những người có đất liền kề và tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2 có 01 Giếng khoan sâu 40m; 150 cây Điều thực sinh loại A (Trong đó có 100 cây 25 năm tuổi và 50 cây từ 8 đến 10 năm tuổi); 03 cây Xoài thực sinh loại A 15 năm tuổi; 01 cây Khế loại A 15 năm tuổi; 01 bụi Tre loại A 15 năm tuổi; Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 có 20 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi; Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2 có 15 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi.

Gia đình bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C yêu cầu được tháo dỡ, di dời, đập bỏ số tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2 và được ông H, bà M đồng ý gồm:

Nhà ở xây dựng năm 1992, hiện trạng, nhà gỗ, khung cột gỗ tròn đường kính bình quân D20, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng, vách thung ván; Kích thước: Chiều dài = 8,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 48,8m².

Nhà bếp xây dựng năm 1996, hiện trạng, nhà kết cấu gỗ xẻ, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng mác 50, vách tôn, không đóng trần, mái lợp ngói loại 22v/m²; Kích thước: Chiều dài = 7,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 42,7m².

Nhà tắm + nhà vệ sinh xây dựng năm 2018, hiện trạng, xây gạch mái tôn; Kích thước: Chiều dài = 3,35m, chiều rộng = 2m, diện tích = 6,70m².

Cổng sắt thoáng cổng đẩy: Khung sắt hộp 40x30; 10x20; Kích thước: Chiều dài = 2,25m, chiều rộng = 1,55m, diện tích = 3,95m².

Mái che phía trước, khung cột gỗ xẻ, mái tôn, nền lát gạch đỏ; Kích thước: Chiều dài = 13,4m, chiều rộng = 2,7m, diện tích = 36,18m².

Mái che phía bên: Khung cột gỗ, mái tôn, nền láng vữa xi măng, vách tôn; Kích thước: Chiều dài = 5,8m, chiều rộng = 5,5m, diện tích = 31,9m²; Chiều dài = 6,1m, chiều rộng = 3,0m, diện tích = 18,3m²; Tổng diện tích: 31,9m² + 18,3m² = 50,2m².

Tường rào xây gạch: Dày 100, móng xây gạch ống, tường có tô trát 2 mặt; Kích thước: Chiều dài = 13,4m + 6,45m = 19,85m.

Trong quá trình tố tụng: Những người làm chứng có đất liền kề với ba thửa đất trên ông Đinh Thanh H3, bà Đinh Thị Th1, ông Đinh Hữu N, ông Đinh Sơn G, ông Nguyễn Văn H4 đều đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2022 theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông L chuyển nhượng cho ông H, bà M nên không có tranh chấp hay ý kiến khiếu nại gì.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã tiến hành điều tra xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Thẩm phán phổ biến cho các đương sự về các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để đương sự liên hệ đến quyền, nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hoà giải thành để họ tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn và những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nhau và đã rút đơn yêu cầu độc lập đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tuy nhiên bị đơn đã bỏ đi khỏi địa phương. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 212 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đưa vụ án ra xét xử.

Tại phần tranh luận: Nguyên đơn ông H, bà M yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa hộ ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2022.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nguyên đơn và đã rút đơn yêu cầu độc lập đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2022.

Bị đơn ông Cao Thế L vắng mặt đã có bản khai trong hồ sơ vụ án, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 đã bỏ đi khỏi địa phương đã được đăng phát thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú và theo Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có ý kiến tranh luận, căn cứ vào Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Sau khi thụ lý vụ án dân sự số 51/2021/TLST - DS, ngày 03 tháng 02 năm 2021. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng; Giao thông báo thụ lý vụ án, giao thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thu thập chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án. Ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đối với các đương sự, nguyên đơn chấp hành đúng các quy định pháp luật, bị đơn đã được niêm yết, thông báo trên đài phát thanh và báo công lý 03 số liên tiếp nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 126, 131, 398, 407, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2022.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M khởi kiện ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019” bà Đinh Thị Đ có yêu cầu độc lập “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục: Bị đơn ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 vắng mặt trong quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử tại UBND xã I, tại nhà ông L, bà H1, anh H2 và tại Tòa án huyện Ea Súp đồng thời đã được đăng phát thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và thông báo theo Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông L, bà H1, anh H2 vẫn không có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng trong quá trình tố tụng đã có bản khai trong hồ sơ vụ nên không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, xử vắng mặt.

[3] Về nội dung: Ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 có vay vợ chồng ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M số tiền 300.000.000 đồng và vay thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Ea số tiền 360.000.000 đồng, tài sản thế chấp 03 lô đất. Đến hạn ông L, bà H1, anh H2 không có khả năng thanh toán khoản nợ cho ông H, bà M và khoản vay thế chấp Ngân hàng nên ngày 20/8/2019 ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng 03 lô đất cho ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M với giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng, lô thứ nhất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L. Lô thứ hai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373529, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.580m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ ông Cao Chí M1, ông M1 chuyển nhượng lô đất này cho hộ ông Cao Thế L vào ngày 16/9/2014. Lô thứ ba, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m², đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L.

Ông H, bà M cùng ông L và bà H1 đã làm cam kết về việc thỏa thuận mua bán đất với nội dung ông H và bà M đứng ra trả khoản nợ mà ông L, bà H1 và anh H2 đã vay tại ngân hàng là 360.000.000 đồng để rút 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

trên ra và xóa thế chấp, trong vòng 05 tháng tính từ ngày ký cam kết ông L, bà H1 và anh H2 phải tìm người bán 03 lô đất trên để trả cho ông H và bà M tổng số tiền còn nợ là 660.000.000 đồng, nếu quá thời hạn trên ông L, bà H1 và anh H2 không trả được thì phải làm thủ tục chuyển nhượng 03 lô đất trên theo quy định pháp luật cho ông H và bà M. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và điếm chỉ vào nhưng chưa công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Hết thời hạn ông L, bà H1 và anh H2 không tìm được người mua đất để trả số nợ 660.000.000 đồng, vì vậy ông H và bà M đã yêu cầu ông L, bà H1 và anh H2 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên khi ông H và bà M cùng ông L, bà H1, anh H2 đến tư pháp xã I làm thủ tục công chứng hợp đồng sang tên các thửa đất trên thì bà Đinh Thị Đ là mẹ đẻ của ông Cao Thế L không đồng ý cho ông L chuyển nhượng với lý do thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m² và thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² là tài sản chung của hộ gia đình trong đó có bà và chồng bà là ông T đã chết nên đến nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên vẫn chưa hoàn thành. Nay ông H và bà M yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M theo đúng diện tích và vị trí tứ cận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/03/2023 bà Đinh Thị Đ có yêu cầu độc lập đề nghị tòa xem xét giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/08/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và cháu Cao Quốc H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M vô hiệu.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc đất ông L, bà H1 và anh H2 chuyển nhượng cho ông H và bà M thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m², đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L. Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L. Hai thửa đất này vào năm 1991 gia đình bà Đ vào làm ăn sinh sống tại phân Trường 4, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó tách thành xã Ip (nay là xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Thời điểm đó bà Đ, ông T, ông L khai phá được 02 thửa đất diện tích là 13.700m² và 2680m². Vào ngày 31/03/1998 con trai bà Đ là ông Cao Thế L lập gia đình với chị Phạm Thị S1 và ở cùng chung sống với vợ chồng bà Đ. Năm 1998 huyện E có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại xã I, ông Cao Thế L đứng ra kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Đến ngày 14/11/1998 hộ gia đình ông L được Ủy ban nhân huyện E cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mang tên hộ ông Cao Thế L. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông Cao Thế L gồm 4 nhân khẩu được kê khai trong “đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” gồm: Ông Cao

Minh T, bà Đinh Thị Đ, ông Cao Thế L, bà Phạm Thị S1. Do đó đây là tài sản chung của hộ gia đình Ông Cao Minh T, bà Đinh Thị Đ, ông Cao Thế L, bà Phạm Thị S1.

Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.580m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373529 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 do ông Cao Thế L nhận chuyển nhượng của hộ ông Cao Chí M1 ngày 16/9/2014 trước thời điểm này ông L đã chung sống với bà Đỗ Thị H1 và có con chung Cao Quốc H2, do vậy đây là tài sản chung của ông L, bà H1, anh H2.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 13/07/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 chuyển nhượng cho ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M phù hợp với sơ đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với lời khai của những người làm chứng có đất liền kề với ba thửa đất trên như ông Đinh Thanh H3, bà Đinh Thị Th1, ông Đinh Hữu N, ông Đinh Sơn G, ông Nguyễn Văn H4 đều đồng ý với kết quả thẩm định trên và không có tranh chấp hay ý kiến khiếu nại gì.

Đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, phần đất nằm sang hồ Sen diện tích 2.648m², đây là phần đất ông D và ông T1 chỉ thực tế đo dư ra là do phần đất ông L khai phá thêm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 lần sang diện tích đất ông Đinh Hữu N 430.4m², phần này ông H và bà M chỉ thực tế đo dư ra, các phần đất dư này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H và bà M không nhận phần đất này, ông H và bà M chỉ nhận đủ phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thống nhất với những người có đất liền kề và tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2 có 01 Giếng khoan sâu 40m; 150 cây Điều thực sinh loại A (Trong đó có 100 cây 25 năm tuổi và 50 cây từ 8 đến 10 năm tuổi); 03 cây Xoài thực sinh loại A 15 năm tuổi; 01 cây Khế loại A 15 năm tuổi; 01 bụi Tre loại A 15 năm tuổi; Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 có 20 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi; Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2 có 15 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi.

Bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C yêu cầu được tháo dỡ, di dời, đập bỏ số tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2 và được ông H, bà M đồng ý gồm:

Nhà ở xây dựng năm 1992, hiện trạng, nhà gỗ, khung cột gỗ tròn đường kính bình quân D20, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng, vách thưng ván; Kích thước: Chiều dài = 8,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 48,8m².

Nhà bếp xây dựng năm 1996, hiện trạng, nhà kết cấu gỗ xẻ, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng mác 50, vách tôn, không đóng trần, mái lợp ngói loại 22v/m²; Kích thước: Chiều dài = 7,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 42,7m².

Nhà tắm + nhà vệ sinh xây dựng năm 2018, hiện trạng, xây gạch mái tôn; Kích thước: Chiều dài = 3,35m, chiều rộng = 2m, diện tích = 6,70m².

Công sắt thoáng công đầy: Khung sắt hộp 40x30; 10x20; Kích thước: Chiều dài = 2,25m, chiều rộng = 1,55m, diện tích = 3,95m².

Mái che phía trước, khung cột gỗ xẻ, mái tôn, nền lát gạch đỏ; Kích thước: Chiều dài = 13,4m, chiều rộng = 2,7m diện tích = 36,18m².

Mái che phía bên: Khung cột gỗ, mái tôn, nền láng vữa xi măng, vách tôn; Kích thước: Chiều dài = 5,8m, chiều rộng = 5,5m diện tích = 31,9m²; Chiều dài = 6,1m, chiều rộng = 3,0m diện tích = 18,3m²; Tổng diện tích: 31,9m² + 18,3m² = 50,2m².

Tường rào xây gạch: Dày 100, móng xây gạch ống, tường có tô trát 2 mặt; Kích thước: Chiều dài = 13,4m + 6,45m = 19,85m.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký, điểm chỉ của các bên khi giao kết, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hoàn toàn tự nguyện khi giao kết, tuy nhiên đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m²; Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² là tài sản chung của hộ ông L, bà Đ, ông T, bà S1 khi được cấp đất, ông T chết nhưng chưa có người thừa kế quyền nghĩa vụ ký tên nên hợp đồng chưa công chứng. Ngày 16/08/2023 gia đình bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Cao Minh T là ông Cao Văn Ch, ông Cao Thê T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C đã thỏa thuận được với ông H, bà M và đồng ý ký hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2019 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thê L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M có giá trị pháp lý. Gia đình ông L, bà H1, anh H2 vẫn đồng ý tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2019, do đó hợp đồng đủ điều kiện công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Như vậy, xét về mục đích và nội dung thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thê L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M ký ngày 20/8/2019 đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan được quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 398, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn khởi kiện ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thê L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M.

[5] Về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thê L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 16/8/2023 bà Đinh Thị Đ có đơn xin rút đơn khởi kiện độc lập, căn cứ Điều 217, 218, 219 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Đ. Về án phí bà Đ được miễn án phí nên bà Đ không phải nộp án phí.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vị trí đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do ông H và bà M đã nộp tạm ứng ngày 26/04/2022 số tiền là 4.000.000 đồng đã chi phí hết số tiền này nên ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 có trách nhiệm trả lại số tiền 4.000.000 đồng cho ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M. Đối với chi phí xem xét thẩm định lại ngày 25/10/2022 ông H và bà M tự chi trả cho Công ty đo đạc, đồng thời các đương sự không công nhận kết quả đo này nên ông H, bà M phải chịu chi phí thẩm định này.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Gia đình ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 217, 218, 219 và Điều 273, Điều 235; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 398, 401, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M về tranh chấp yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M phần thừa đất; Thừa số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L; Thừa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích

4.580m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373529 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 do ông Cao Thế L nhận chuyển nhượng ngày 16/9/2014 của hộ ông Cao Chí M1; Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã Ia, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L.

2. Ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M được sử dụng phần đất, tài sản trên đất, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², trong đó có 400m² đất ở và 13.300m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế T1 dài 68m + 32m;

Phía Tây giáp đất ông Đinh Xuân G dài 90m;

Phía Nam giáp đường liên thôn dài 142m + 22m;

Phía Bắc giáp cánh đồng hồ Sen dài 112m + 42m.

Tài sản trên đất có: 01 Giếng khoan sâu 40m; 150 cây Điều thực sinh loại A (Trong đó có 100 cây 25 năm tuổi và 50 cây từ 8 đến 10 năm tuổi); 03 cây Xoài thực sinh loại A 15 năm tuổi; 01 cây Khế loại A 15 năm tuổi; 01 bụi Tre loại A 15 năm tuổi.

Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.580m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373529 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ ông Cao Chí M1, ông M1 chuyển nhượng cho hộ ông Cao Thế L ngày 16/9/2014, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Đinh Hữu N dài 97,17 + 45,43m

Phía Tây giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81 + 56,26m

Phía Nam giáp suối E dài 6,8m + 22,30m

Phía Bắc giáp đất bà Đinh Thị Th1 dài 44,92m

Trên đất có 20 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi.

Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.680m² đất Điều, tọa lạc tại thôn 4, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373066 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ Cao Thế L, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Cao Thế L dài 80,81m + 56,26m

Phía Tây giáp đất ông Đinh Thanh H3 dài 87,52m + 51,14m

Phía Nam giáp suối E dài 22,36m

Phía Bắc giáp đất ông Cao Xuân Th dài 23,40m

Trên đất có 15 cây Điều thực sinh loại A 25 năm tuổi.

3. Ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị Mi có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông

Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C có nghĩa vụ ký các giấy tờ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 với ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M lập ngày 20/08/2019, khi ông H, bà M có yêu cầu. Toàn bộ chi phí cho việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M chịu.

4. Bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đập bỏ tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.700m², thôn 4, xã Ia, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 373067 do UBND huyện E cấp ngày 14/11/1998 cho hộ ông Cao Thế L để bàn giao thửa đất và tài sản khác trên đất cho ông H, bà M. Tài sản tháo dỡ, di dời, đập bỏ gồm:

Nhà ở xây dựng năm 1992, hiện trạng, nhà gỗ, khung cột gỗ tròn đường kính bình quân D20, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng, vách thung ván; Kích thước: Chiều dài = 8,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 48,8m².

Nhà bếp xây dựng năm 1996, hiện trạng, nhà kết cấu gỗ xẻ, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng mác 50, vách tôn, không đóng trần, mái lợp ngói loại 22v/m²; Kích thước: Chiều dài = 7,0m, chiều rộng = 6,1m, diện tích = 42,7m².

Nhà tắm + nhà vệ sinh xây dựng năm 2018, hiện trạng, xây gạch mái tôn; Kích thước: Chiều dài = 3,35m, chiều rộng = 2m, diện tích = 6,70m².

Cổng sắt thoáng cổng đầy: Khung sắt hộp 40x30; 10x20; Kích thước: Chiều dài = 2,25m, chiều rộng = 1,55m, diện tích = 3,95m².

Mái che phía trước, khung cột gỗ xẻ, mái tôn, nền lát gạch đỏ; Kích thước: Chiều dài = 13,4m, chiều rộng = 2,7m, diện tích = 36,18m².

Mái che phía bên: Khung cột gỗ, mái tôn, nền láng vữa xi măng, vách tôn; Kích thước: Chiều dài = 5,8m, chiều rộng = 5,5m, diện tích = 31,9m²; Chiều dài = 6,1m, chiều rộng = 3,0m, diện tích = 18,3m²; Tổng diện tích: 31,9m² + 18,3m² = 50,2m².

Tường rào xây gạch: Dày 100, móng xây gạch ống, tường có tô trát 2 mặt; Kích thước: Chiều dài = 13,4m + 6,45m = 19,85m.

5. Đình chỉ giải quyết đơn yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Đ ngày 22/03/2023 về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/08/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1, anh Cao Quốc H2 với bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Sỹ H, bà Phạm Thị M vô hiệu. Bà Đinh Thị Đ không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu độc lập trên nếu yêu cầu sau không có gì khác với yêu cầu trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật tranh chấp.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 phải chịu 4.000.000 (Bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M đã nộp ngày 26/04/2022 đã chi phí hết số tiền này nên ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và

cháu Cao Quốc H2 có trách nhiệm trả lại số tiền 4.000.000^d (*Bốn triệu đồng*) cho ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M.

Về lệ phí cho việc đăng, phát thông báo: Ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M phải chịu 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông H và bà M đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng tiền chi phí cho việc đăng, phát thông báo ngày 03/06/2021, ngày 17/10/2023.

7. Về án phí: Ông Cao Thế L, bà Đỗ Thị H1 và anh Cao Quốc H2 phải chịu 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Đinh Thị Đ, bà Phạm Thị S1, ông Cao Văn Ch, ông Cao Thế T1, ông Cao Xuân Th, bà Cao Thị Ph, bà Cao Thị C không phải chi án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M không phải chi án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ngô Sỹ H và bà Phạm Thị M số tiền tạm ứng án phí 15.200.000^d (*Mười lăm triệu hai trăm nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện huyện E theo biên lai thu số 0018290 ngày 02 tháng 02 năm 2021.

Bà Đinh Thị Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập nên bà Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Quyền 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 sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì Người được thi hành án dân sự, Người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- UBND xã I;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Lưu Quốc Chinh