

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 56/2021/DS-ST
Ngày 18-8-2021
“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 CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Nở.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Y Tha Mlô và bà H Lum Niê.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Đương – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 18/8/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020; Thụ lý bổ sung số: 291a/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2021/QĐST - DS ngày ngày 23 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B (vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim Ng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà xx, tổ dân phố 3x, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đ.

- Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị Thu H (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

2. Ông Hoàng Văn Th (vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn x, xã C, huyện C, tỉnh Đ.

3. Ông Hoàng Văn Q (vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

4. Ông Vương Văn T (vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày:

Vào năm 2005, vợ chồng ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H (Viết tắt: Vợ chồng ông L, bà H) có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B (Viết tắt: Vợ chồng ông T, bà B) thửa đất có diện tích 0,76ha, với giá 38.000.000 đồng, địa chỉ thửa đất: thôn 18 (nay là thôn Đ), xã M, huyện C, tỉnh Đ, đất có tứ cận: phía Tây giáp sinh, phía Đông và phía Bắc giáp rẫy anh L, phía Nam giáp rẫy anh Hoàng Văn Q. Vợ chồng ông T, bà B đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông L, bà H đã giao đất cho vợ chồng ông T, bà B quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất đề ngày 24/9/2005, hẹn đến năm 2010 vợ chồng ông L làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T. Tại thời điểm chuyển nhượng có ông Hoàng Văn Q, ông Hoàng Văn Th, ông Vương Văn T chứng kiến và ký vào giấy sang nhượng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên chỉ đo đạc bằng tay nên số liệu không được chính xác.

Đến năm 2013, vợ chồng ông L, bà H đăng ký, kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 608776 ngày 31/12/2013 cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, diện tích 7690m², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ. Mặc dù, vợ chồng ông T, bà B đã yêu cầu vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà B nhiều lần nhưng vợ chồng ông L, bà H cứ hứa hẹn mà không thực

hiện.

Nay vợ chồng ông T, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà B đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, diện tích đất 7690m², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2005 giữa vợ chồng ông T, bà B với vợ chồng ông L, bà H đối với thửa đất nêu trên.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nông Thị B trình bày:

Bà B đồng ý với ý kiến của chồng là ông Hoàng Văn T và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn bà Lưu Thị H trình bày:

Bà H đồng ý với ý kiến trình bày của vợ chồng ông T, bà B và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà B. Tuy nhiên, vào năm 2017 vợ chồng ông L, bà H đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim Ng giữ làm tin để vay tiền nên không thể làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà B được. Việc giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên giữa vợ chồng ông L, bà H với bà Ng không thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và không được công chứng hay chứng thực.

Tại thời điểm vợ chồng ông L, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà B đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, vợ chồng ông L, bà H mới được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà B theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lưu Văn L mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc nên Tòa án không thu thập được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Ng trình bày:

Vào năm 2017, bà Nguyệt có cho vợ chồng ông L, bà H vay số tiền 170.000.000 đồng và vợ chồng ông L, bà H có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 608776 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, diện tích 7690m², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 31/12/2013 cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L cho bà Ng để làm tin. Việc thế chấp nêu trên giữa bà Ng với vợ chồng ông L, bà H không thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và không được công chứng hay chứng thực. Đến thời hạn trả nợ, ông L và bà H không trả nợ cho bà Ng nên bà Ng đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện C giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 69/2017/QĐST-DS ngày

20/9/2017 theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự như sau: “... Sau khi ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H trả xong nợ gốc và lãi, bà Nguyễn Thị Kim Ng có nghĩa vụ trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 608776, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, diện tích 7690m² do UBND huyện C cấp ngày 31/12/2013 cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L...”. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông L, bà H chưa trả tiền cho bà Ng nên bà Ng chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông L, bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà B đối với vợ chồng ông L, bà H không liên quan đến bà Ng nên bà Ng không có ý kiến gì. Hiện nay, bà Ng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64. Vì vậy, bà Ng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Hoàng Văn Th, ông Hoàng Văn Q và ông Vương Văn T trình bày:

Ông Hoàng Văn Th là con ông bác của ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn Q là em ruột ông Hoàng Văn T, còn ông Vương Văn T là bà con bên vợ chồng ông L, bà H. Ngày 24/9/2005 ông Th, ông Q, ông T có chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà B với vợ chồng ông L, bà H đối với thửa đất có diện tích 0,76ha, địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ. Vợ chồng ông T, bà B đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông L, bà H đã giao đất cho vợ chồng ông T, bà B quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Vợ chồng ông L, bà H còn hẹn sẽ có trách nhiệm sang tên cho vợ chồng ông T, bà B.

Người làm chứng bà Trần Thị Thu H trình bày:

Bà H là mẹ đẻ của bà Lưu Thị H. Về nguồn gốc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C là do bà H khai hoang từ năm 1994 đến năm 2003 bà H để lại cho vợ chồng ông L, bà H quản lý, sử dụng. Đến năm 2005, bà H có biết việc vợ chồng ông L, bà H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà B còn về thủ tục sang tên giữa hai bên bà H không biết. Nay, vợ chồng ông T, bà B khởi kiện đối với vợ chồng ông L, bà H không liên quan đến bà H nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 01/12/2020 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 608776 do UBND huyện C cấp ngày 31/12/2013 cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L thể hiện: diện tích đất đo đạc thực tế 9906,3m². Thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 6 có cạnh dài 125,7m, phía Nam giáp thửa đất số 22 có cạnh dài 88,5m, phía Đông giáp thửa đất số 23 (đường nội đồng) có cạnh dài 125m, phía Tây giáp thửa đất số 6a có cạnh dài 95,3m. Tài sản trên đất gồm: nhà ván lợp ngói nền láng xi măng làm năm 2007, 01 nhà tắm diện tích

4,5m² xây năm 2020, bồn chứa nước bằng Inox, dung tích 1.500L được đặt trên đế bồn làm bằng sắt chữ V, bồn nước và chân bồn được lắp đặt năm 2020, 01 giếng nước đào sâu 23m, 600 cây cà phê trồng từ năm 2007 đến năm 2009, 300 trụ tiêu kinh doanh, 400 cây núc nác trồng năm 2013 không có tiêu bóm, 05 cây mít thường trong thời kỳ kinh doanh, 05 cây bơ, 02 cây chanh trồng năm 2018, 01 cây bưởi trồng năm 2018, 01 cây xoài trồng năm 2018, 07 cây chuối trong đó 05 cây đã có buồng và 02 cây chưa có buồng, 10 cây điều trồng năm 2003, đường điện ba pha với số tiền 14.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 697.995.800 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70 và Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70 và Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Ng và người làm chứng bà Trần Thị Thu H, ông Hoàng Văn Th, ông Hoàng Văn Q và ông Vương Văn T chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ quy định tại các **Điều 70, Điều 73 và Điều 78** của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 113 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn L, bà Lưu Thị H và ông Hoàng Văn T, bà Nông Thị B lập ngày 24/9/2005 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ. Ông Lưu Văn L, bà Lưu Thị H và ông Hoàng Văn T, bà Nông Thị B liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Về án phí: Ông Lưu Văn L, bà Lưu Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định vào năm 2005 vợ chồng ông L, bà H có sang nhượng cho vợ chồng ông T, bà B thửa đất và hai bên có viết giấy tay Giấy sang nhượng đất đề ngày 24/9/2005 với nội dung “Tôi là Lưu Văn L, trú tại: Đội x, thôn 1x, xã M, huyện C, tỉnh Đ. Có sang nhượng cho anh Hoàng Văn T cư trú tại: Đội x, thôn 1x, xã M với lô đất là 0,76ha (không phải bảy sáu héc ta) phía Tây giáp Sinh, phía Đông giáp đất rẫy anh L, phía Nam giáp anh Hoàng Văn Q. Qua thỏa thuận, hai bên đã nhất trí với giá 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng). Kể từ ngày làm giấy, lô đất này thuộc quyền sở hữu vĩnh viễn đối với anh Hoàng Văn T. Phía dưới giấy sang nhượng có chữ ký của người sang nhượng đất L + H, người mua Hoàng Văn T, người làm chứng T, Q, Th...”. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông L, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ có thể lập hợp đồng viết tay là phù hợp với thực tế khách quan. Như vậy, giữa vợ chồng ông L, bà H với vợ chồng ông T, bà B đã xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Vợ chồng ông L, bà H với vợ chồng ông T, bà B xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tuân thủ đúng hình thức theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, vợ chồng ông T, bà B sử dụng đất ổn định từ năm 2005 cho đến nay, đã làm nhà, trồng cây lâu năm và bên chuyển nhượng có mặt tại địa phương nhưng không có phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ vào quy định tại điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2004 của Hội đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Như vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Nông Thị B công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn L, bà Lưu Thị H và ông Hoàng Văn T, bà Nông Thị B lập ngày 24/9/2005 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ là có căn cứ chấp nhận.

Còn đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà B đối với thửa đất nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy theo thỏa thuận giữa vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông T, bà B thì vợ chồng ông L, bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do vợ chồng ông L, bà H không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận nên vợ chồng ông T, bà B đã yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, vợ chồng ông T, bà B là người đang sử dụng đất nên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký sang tên quyền sử dụng đất là phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và để đảm bảo công tác thi hành án.

[4] Mặc dù đã chuyển nhượng và bàn giao đất cho vợ chồng ông T, bà B quản lý, sử dụng nhưng đến năm 2013 vợ chồng ông L, bà H vẫn kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, diện tích 7690m², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ mà không làm thủ tục đăng ký đất đai và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2017, vợ chồng ông L, bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Ng vay tiền nhưng hai bên không thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên việc thế chấp giấy chứng nhận giữa vợ chồng ông L, bà H và bà Ng là không phù hợp.

Vì vậy, Kiến nghị UBND huyện Cư M'gar thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 608776 do UBND huyện Cư M'gar cấp ngày 31/12/2013 cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng đối tượng, diện tích cụ thể: thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, diện tích thực tế 9.906,3m², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ cho ông Hoàng Văn T, bà Nông Thị B.

[5] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ pháp lý nên chấp nhận.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi thu được từ ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa

án.

Áp dụng các Điều 705; Điều 707; Điều 710; Điều 712; Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 113 của Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2004 của Hội đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/9/2005 giữa ông Lưu Văn L, bà Lưu Thị H và ông Hoàng Văn T, bà Nông Thị B đối với diện tích đất thực tế 9.906,3m² thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ là hợp pháp.

Thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 6 có cạnh dài 125,7m, phía Nam giáp thửa đất số 22 có cạnh dài 88,5m, phía Đông giáp thửa đất số 23 (đường nội đồng) có cạnh dài 125m, phía Tây giáp thửa đất số 6a có cạnh dài 95,3m.

2. Ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 608776 do UBND huyện Cư M'gar cấp ngày 31/12/2013 cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng đối tượng, diện tích cụ thể: thửa đất số 07, tờ bản đồ số 64, diện tích thực tế 9.906,3m², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ cho ông Hoàng Văn T, bà Nông Thị B.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Bị đơn ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B được nhận lại 1.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar theo biên lai thu số AA/2019/0010019 ngày 08/6/2020.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại

chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bà Nông Thị B được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi thu được từ ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- UBND huyện Cư M'gar;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Phùng Thị Nở