

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 16/2020/DS-ST

Ngày: 25/ 6/2020

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Chức.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Hồng và bà Hoàng Vạn Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 25/ 6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2019/TLST-DS ngày 05/12/2019 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2020/QĐXXST-DS ngày 05/6/2020 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Cao Văn T, sinh năm 1988 và bà Trần Thị T, sinh năm 1987; Cùng trú tại: Thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. (ông T uỷ quyền cho bà T- văn bản uỷ quyền ngày 15/6/2020) Có mặt.

-Bị đơn: Ông Hồ H, sinh năm 1967 và bà Đậu Thị S, sinh năm 1971; Cùng trú tại: Thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Hồ Ngọc P, sinh năm 1993; Anh Hồ Ngọc D, sinh năm 1991; Anh Hồ Ngọc M, sinh năm 1995; Chị Hồ Thị Anh T, sinh năm 1997; Chị Hồ Thị Thùy T, sinh năm 2000; Chị Hồ Ngọc Ái Q, sinh năm 2010 (là các con của ông H, bà S). (Đại diện theo uỷ quyền của các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ H và bà Đậu Thị S); Cùng trú tại: Thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2/ Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD Đ

Đại diện theo uỷ quyền; Ông Nguyễn Khánh P - Chức vụ Trưởng phòng giao dịch (Văn bản uỷ quyền số 636/2019/UQ-CNĐL ngày 31/12/2019)

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Hà M – Chức vụ: Chuyên viên Ngân hàng PGD Đ (Văn bản uỷ quyền số 27/2020/GUQ-PGD Đ ngày 27/5/2020) Trú

tại: số 69 Quốc lộ X, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Vào ngày 21/7/2016, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà S 01 lô đất có diện tích 105,3m² Chiều ngang 4,5m, chiều dài 23,40 m; đất thổ cư hai bên thỏa thuận tối thiểu theo quy định của nhà nước là 60m², đất còn lại trồng cây lâu năm, lô đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông N, phía Tây giáp đất nhà ông H bà S, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất vườn ông C. Hai bên thỏa thuận với nhau số tiền sang nhượng lô đất trên với giá là 62.000.000 đồng (Sáu mươi hai triệu đồng). Vợ chồng tôi đã trả trước số tiền 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) vào ngày 31/01/2016 và đến ngày 21/7/2016 khi lập giấy chuyển nhượng vợ chồng tôi có đưa thêm cho ông H, bà S 10.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng tôi đã đưa cho ông H, bà S 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng). Số tiền còn lại 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) hai bên thống nhất khi nào bên bán làm thủ tục chuyển tên sang cho vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi sẽ trả hết. Tuy nhiên từ khi sang nhượng cho đến năm 2017 gia đình tôi đã làm nhà ở ổn định, song do vợ chồng ông H thế chấp tài sản để vay vốn tại ngân hàng trong đó bao gồm luôn phần đất đã sang nhượng cho vợ chồng tôi.

Vì vậy nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông H, bà S. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông H, bà S có nghĩa vụ tách thửa lập thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi, về chi phí tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên cùng chịu mọi chi phí theo quy định của pháp luật và vợ chồng tôi sẽ trả số tiền còn thiếu là 20.000.000đồng.

-Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Hồ H trình bày: Tôi thừa nhận lời trình bày của chị T là đúng, vào ngày 21/7/2016, vợ chồng tôi có lập giấy chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị T 01 lô đất có diện tích 105,3m² Chiều ngang 4,5m, chiều dài 23,40 m; đất thổ cư hai bên thỏa thuận tối thiểu theo quy định của nhà nước là 60m², đất còn lại trồng cây lâu năm, lô đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông N, phía Tây giáp đất còn lại của nhà tôi, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất vườn ông C. Hai bên thỏa thuận với nhau số tiền sang nhượng lô đất trên với giá là 62.000.000 đồng (Sáu mươi hai triệu đồng). Vợ chồng chị T đã trả trước số tiền 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) vào ngày 31/01/2016 và đến ngày 21/7/2016 vợ chồng chị T trả thêm 10.000.000 đồng và hai bên có viết giấy sang nhượng đất thổ cư cho nhau. Số tiền còn lại 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) hai bên thống nhất khi nào bên bán làm thủ tục chuyển tên sang cho bên mua thì vợ chồng chị T sẽ trả hết. Tuy nhiên từ khi sang nhượng cho đến nay gia đình chị T đã làm nhà ở ổn định, song do điều kiện khó khăn vợ chồng tôi đã thế chấp ngân hàng lấy tiền làm nhà nên chưa lấy được bìa đỏ ra để tách thửa sang tên cho vợ chồng chị T, sau khi vợ chồng chị T khởi kiện vợ chồng tôi đã rút bìa đỏ từ Ngân hàng V ra để làm thủ tục tách bìa tuy nhiên vì lý do khách quan chúng tôi không thực hiện được theo như thỏa thuận. Sau đó vợ chồng tôi lại thế chấp bìa đỏ cho Ngân hàng S – PGD Đ để vay số tiền 500.000.000 đồng. Khi Ngân hàng làm hồ sơ vay cho chúng tôi thì chỉ xác định phần tài sản trên lô

đất của vợ chồng tôi chứ không xác định phần tài sản và lô đất của chị T, anh T. Nay vợ chồng tôi chấp nhận như yêu cầu của vợ chồng chị T, đề nghị toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên và vợ chồng tôi sẽ có nghĩa vụ tách thửa lập thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị T, về chi phí tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên cùng chịu mọi chi phí mỗi bên chịu một nửa theo quy định của pháp luật và vợ chồng chị T phải trả cho vợ chồng tôi số tiền còn thiếu là 20.000.000 đồng.

-Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Đậu Thị S trình bày: bà thừa nhận như trình bày của ông H là đúng và không bổ sung gì thêm, hai vợ chồng sẽ thực hiện theo thoả thuận mà hai bên đã cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ H trình bày; Vợ chồng tôi có sáu người con Hồ Ngọc P, sinh năm 1993; Hồ Ngọc D, sinh năm 1991; Hồ Ngọc M, sinh năm 1995; Hồ Thị Anh T, sinh năm 1997; Hồ Thị Thùy T, sinh năm 2000; Hồ Ngọc Ái Q, sinh năm 2010. Vào năm 2014 vợ chồng tôi có dùng tài sản của gia đình để thế chấp vay vốn tại ngân hàng K do lúc đó các cháu còn nhỏ, còn đang ăn học nên không có ý kiến gì, sau đó chuyển qua vay tại ngân hàng V và khi sang nhượng một phần cho vợ chồng bà T, thì các con đều đồng ý và có ký tên vào giấy sang nhượng giữa hai bên. Khi các cháu lớn đã trưởng thành đi làm ăn và có cháu đã có gia đình riêng, do đất được cấp đứng tên hộ gia đình nên vào ngày 22/5/2018 các cháu đã có văn bản uỷ quyền cho vợ chồng tôi được toàn quyền định đoạt đối với các tài sản của gia đình như được quyền đặt cọc, tặng cho, thế chấp, mua bán, chuyển nhượng, vay vốn, được xử lý tài sản nếu không trả được nợ và được quyền tham gia tố tụng tại toà án các cấp, được toàn quyền quyết định các công việc khi tham gia tố tụng, nên khi vợ chồng tôi thế chấp và sang nhượng lô đất trên các con tôi không có ý kiến gì. riêng cháu Q còn nhỏ hiện ở với gia đình và đang đi học lớp 4 đối với tài sản của gia đình do cháu còn nhỏ nên không có đóng góp gì và liên quan đến việc thế chấp hay sang nhượng đối với lô đất trên Do vậy đề nghị toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị S trình bày; Tôi thừa nhận và đồng ý với lời khai của ông H, tôi không trình bày và bổ sung gì thêm đề nghị toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắc Lắc – PGD Đ; Ông Đinh Hà M trình bày: Ông Hồ H và bà Đậu Thị S có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S – CN Đắc Lắc – PGD Đ theo Hợp đồng tín dụng số LD 2008100309 ký ngày 23/3/2020, số tiền vay 500.000.000 đồng. Nhận nợ ngày 24/3/2020 theo giấy nhận nợ số 01-LD2008100309; thời hạn vay là 12 tháng; từ ngày 24/3/2020 đến 24/3/2021. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm quyền sử dụng đất số AM 309919 do UBND thị xã B cấp ngày 23/8/2008 và quyền sử dụng đất số V 368645

do UBND thị xã B cấp ngày 04/11/2003 theo Hợp đồng thế chấp số 081/2020/HĐTC ngày 23/3/2020 và Hợp đồng thế chấp số 082/2020/HĐTC ngày 23/3/2020 được công chứng tại VPCC T.

Hiện nay khoản vay của vợ chồng ông H, bà S vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cho Ngân hàng. Nên Ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện độc lập đối với khoản vay của vợ chồng ông H, bà S. Trong trường hợp ông H, bà S vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà T thì Ngân hàng không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến:

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân thủ đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vợ chồng ông Cao Văn T, và bà Trần Thị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Vợ chồng ông T, bà T với vợ chồng ông H, bà S, và các bên thực hiện việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu, ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: HĐXX xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đã được tòa án triệu tập nhưng vắng mặt, nên không thể công khai chứng cứ, tiến hành đối chất, hoà giải và xét xử được theo quy định tại Điều 205, Điều 207, Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì đã có văn bản uỷ quyền tham gia tố tụng.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2016 giữa vợ chồng ông Hồ H, bà Đậu Thị S với vợ chồng ông Cao Văn T, và bà Trần Thị T lô đất có diện tích 105,3m² Chiều ngang 4,5m, chiều dài 23,40 m; đất thổ cư hai bên thoả thuận tối thiểu theo quy định của nhà nước là 60m², đất còn lại 45,3m²

trồng cây lâu năm, lô đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông N, phía Tây giáp đất nhà ông H bà S, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất vườn ông C, nằm trong thửa đất số 472, tờ bản đồ số 05, diện tích 701m² trong đó đất ở 200m² đất trồng cây lâu năm 501m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 309919 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/8/2008, đứng tên hộ ông Hồ H, bà Đậu Thị S, toạ lạc tại thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hình thức hợp đồng: Ngày 21/7/2016 hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, không thực hiện chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 167, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013 và Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016 giữa vợ chồng ông H, bà S với vợ chồng ông T, bà T đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng, lỗi thuộc về cả hai bên.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng:

Ngày 21/7/2016 sau khi lập giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T lô đất trên, vợ chồng ông H, bà S đã bàn giao thửa đất, vợ chồng ông T, bà T đã làm nhà xây kiên cố ở ổn định từ năm 2017 cho đến nay. Tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên thì lô đất thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông H, bà S, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ dân sự khác, các bên đều thừa nhận, tự nguyện và có xác nhận của chính quyền thôn và của xã C, hơn nữa khi vợ chồng ông H bà S thế chấp ngân hàng thì các con còn nhỏ và khi sang nhượng một phần cho vợ chồng bà T thì các con có ký xác nhận vào giấy sang nhượng, đến năm 2018 thì uỷ quyền cho vợ chồng ông H bà S toàn quyền định đoạt thửa đất này là phù hợp với pháp luật, nên các bên được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167 luật đất đai năm 2013.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cần công nhận sự thoả thuận của các bên, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2016 giữa vợ chồng ông Hồ H, bà Đậu Thị S với vợ chồng ông Cao Văn T, và bà Trần Thị T lô đất có diện tích 105,3m² Chiều ngang 4,5m, chiều dài 23,40 m; trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 45,3m² vị trí: Phía Đông giáp nhà ông N, phía Tây giáp đất nhà ông H bà S, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất vườn ông C, nằm trong thửa đất số 472, tờ bản đồ số 05, diện tích 701m² trong đó đất ở 200m² đất trồng cây lâu năm 501m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 309919 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/8/2008, đứng tên hộ ông Hồ H, bà Đậu Thị S, toạ lạc tại thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng ông H, bà S có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 309919 cho vợ chồng ông T, bà T và các bên cùng có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký biến động

chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a khoản 4 Điều 95, Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 170; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013, và các Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; Vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông H, bà S cùng có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật, sau khi thực hiện xong việc sang tên thì Vợ chồng ông T, bà T phải trả cho vợ chồng ông H, bà S số tiền còn thiếu là 20.000.000đồng.

Đối với các tài sản trên đất đều do vợ chồng ông T bà T xây dựng nên các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá với số tiền là 2.000.000đồng(đã chi phí xong) do các bên thoả thuận nên mỗi bên chịu một nửa. Cụ thể ông T bà T phải chịu 1.000.000đồng, vợ chồng ông H, bà S phải chịu 1.000.000đồng, hoàn trả cho ông T bà T 1.000.000đồng sau khi thu được từ vợ chồng ông H, bà S là phù hợp với các Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[5]Đối với thửa đất trên hiện nay vợ chồng ông H, bà S đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 081/2020/HĐTC ngày 23/3/2020 để đảm bảo cho khoản vay theo theo Hợp đồng tín dụng số LD 2008100309 ký ngày 23/3/2020; Trong quá trình giải quyết vụ án ngân hàng không có yêu cầu độc lập, nên không đặt ra để xem xét đối với hợp đồng tín dụng trên; Về tài sản thế chấp thì thấy rằng khi thế chấp tài sản giữa ngân hàng và vợ chồng ông H, bà S không xác định cụ thể thửa đất đã được các bên sang nhượng một phần cho vợ chồng ông T bà T trước khi thế chấp và vợ chồng ông T bà T đã làm nhà ở sử dụng ổn định từ khi sang nhượng cho đến nay. Cho nên việc các bên ký Hợp đồng thế chấp tài sản mà không có ý kiến của vợ chồng ông T bà T là làm thiệt hại và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người này, cho nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 081/2020/HĐTC ngày 23/3/2020 là giao dịch có sự nhầm lẫn và trái pháp luật. Vì vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 081/2020/HĐTC ngày 23/3/2020 giữa ngân hàng và vợ chồng ông H, bà S vô hiệu một phần đối với phần đất đã sang nhượng cho vợ chồng ông T bà T quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 126, Điều 130, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[6] Về án phí:

Án phí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng. Tại phiên hòa giải và tại phiên toà các bên đương sự đều thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng nên mỗi bên phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể, vợ chồng ông H, bà S phải chịu 150.000 đồng và vợ chồng ông T bà T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là phù hợp với quy định tại Nghị quyết 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

-Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 205, Điều 207, Điều 208, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

-Điểm a khoản 4 Điều 95, Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 170; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

-Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 126, Điều 130, Điều 131, Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự.

-Điều 144, Điều 145, Điều 146, Điều 147 Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016 giữa vợ chồng ông Hồ H, bà Đậu Thị S với vợ chồng ông Cao Văn T, và bà Trần Thị T lô đất có diện tích 105,3m² Chiều ngang 4,5m, chiều dài 23,40 m; trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 45,3m² vị trí: Phía Đông giáp nhà ông N, phía Tây giáp đất nhà ông bà S, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất vườn ông C, nằm trong thửa đất số 472, tờ bản đồ số 05, diện tích 701m² trong đó đất ở 200m² đất trồng cây lâu năm 501m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 309919 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/8/2008, đứng tên hộ ông Hồ H, bà Đậu Thị S, toạ lạc tại thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng ông H, bà S có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 309919 cho vợ chồng ông T, bà T và các bên cùng có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà T; Vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông H, bà S cùng có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật, sau khi thực hiện xong việc sang tên thì Vợ chồng ông T, bà T phải trả cho vợ chồng ông H, bà S số tiền còn thiếu là 20.000.000đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 081/2020/HĐTC ngày 23/3/2020 giữa ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD Đ và vợ chồng ông H, bà S vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 105,3m² Chiều ngang 4,5m, chiều dài 23,40 m; trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 45,3m² vị trí: Phía Đông giáp nhà ông N, phía Tây giáp đất nhà ông H bà S, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất vườn ông C, nằm trong thửa đất số 472, tờ bản đồ số 05, diện tích 701m² trong đó đất ở 200m² đất trồng cây lâu năm 501m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 309919 do Ủy

ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/8/2008, đứng tên hộ ông Hồ H, bà Đậu Thị S đã sang nhượng cho vợ chồng ông T bà T.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá với số tiền là 2.000.000 đồng (đã chi phí xong) do các bên thỏa thuận nên mỗi bên chịu một nửa ông T bà T phải chịu 1.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà S phải chịu 1.000.000 đồng, hoàn trả cho ông T bà T 1.000.000 đồng sau khi thu được từ vợ chồng ông H, bà S.

3. Về án phí:

Vợ chồng Cao Văn T, và bà Trần Thị T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0004675 ngày 05/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ; vợ chồng ông Cao Văn T, và bà Trần Thị T được nhận lại 150.000 đồng tiền chênh lệch.

Vợ chồng ông Hồ H, bà Đậu Thị S phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Báo cho các bên đương sự có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo luật định.

Trường hợp Bản án 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, 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tx Buôn Hồ;
- Chi cục THADS tx Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

HOÀNG MINH CHÚC