

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 202/2022/DS-ST

Ngày 16/9/2022

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 TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Đức

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Diệu; Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Lễ - Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2022, tại Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2021/TLST-DS ngày 22/4/2021, về việc “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 216/2022/QĐST-DS ngày 05/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L

Địa chỉ: Liên gia 3, tổ dân phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Ph - (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Hẻm 122A/6 đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á và anh Trần Ngọc Hoài V - (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 51 thôn 9, xã Kh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cùng lời khai của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 07/10/2019, ông Nguyễn Văn L là bên nhận chuyển nhượng và Hộ ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á, ông Trần Ngọc Hoài V là bên chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m², (trong đó, đất ở: 70m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số: CQ 571788, số vào sổ cấp GCN: CS-11351 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/07/2019. Hợp đồng do Văn phòng công chứng Đại An, địa chỉ: 38 Ngô Quyền, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 07/10/2019, số chứng thực: 011422, quyển số: 10-TP/CC-SCC/HĐGD. Giá trị chuyển nhượng thực tế là: 230.000.000 đồng.

Theo hợp đồng thỏa thuận thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng, ông Nguyễn Văn L đã giao đủ số tiền là: 230.000.000 đồng cho ông B, bà Á, ông V. Đồng thời, ông B, bà Á, ông V đã giao đất và giấy tờ về tài sản cho ông Nguyễn Văn L. Còn việc lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L thì ông B, bà Á, ông V tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến nay, sau rất nhiều lần ông Nguyễn Văn L liên hệ với ông B, bà Á, ông V để yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được.

Sau khi tìm hiểu thì ông Nguyễn Văn L được biết ông B, bà Á, ông V có lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cấp có thẩm quyền kiểm tra là đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, không hiểu vì lý do gì mà hồ sơ không được tiếp tục thực hiện để cấp giấy chứng nhận cho ông L.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án thu thập hồ sơ thì ông L được biết Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ban hành văn bản số: 1373/TB-CNBT ngày 25/10/2019 tạm dừng chưa giải quyết thủ tục đăng ký và sau đó Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số: 49/QĐ-THADS ngày 21/12/2021 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối thửa đất số 24 (cũ 114), tờ bản đồ 17 (cũ 5) Giấy CNQSD đất số: CQ 571788 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/07/2019.

Như vậy, ông Nguyễn Văn L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B, bà Á, ông V ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất cũng không bị cầm cố hay thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ đối với bên thứ ba. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn L đã xây móng, dựng nhà ở trên đất và sử dụng ổn định cho đến nay mà không hề có bất kỳ tranh chấp nào. Việc chuyển nhượng của các bên đúng quy định của luật đất

đai và các văn bản có liên quan, đạt đủ điều kiện tách thửa theo quy định và phù hợp với quy hoạch đất ở tại nông thôn.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ban hành văn bản số: 1373/TB-CNBMT ngày 25/10/2019 tạm dừng chưa giải quyết thủ tục đăng ký và sau đó Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số: 49/QĐ-THADS ngày 21/12/2021 để tạm dừng thực hiện thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối thửa đất số: 24 (cũ 114), tờ bản đồ 17 (cũ 5) Giấy CNQSD đất số: CQ 571788 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/07/2019 là không đúng quy định của pháp luật, quyết định ban hành sau khi các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn - Ông Nguyễn Văn L khởi kiện và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đại An chứng thực ngày 07/10/2019, số chứng thực: 011422, quyền số: -10-TP/CC-SCC/HĐGD; Buộc hộ ông Trần Ngọc B, bà Á, ông Trần Ngọc Hoài V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và phối hợp với ông L và các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối thửa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (Tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m², (trong đó, đất ở: 70m²) cho ông Nguyễn Văn L.

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m² (trong đó, đất ở: 70m²) cho ông Nguyễn Văn L.

3. **Đề nghị Tòa án kiến nghị** Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột thu hồi, hủy bỏ Quyết định số: 49/QĐ-THADS ngày 21/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối thửa đất số 24 (cũ 114), tờ bản đồ 17 (cũ 5), giấy CNQSD đất số: CQ 571788 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/07/2019.

4. **Đề nghị Tòa án kiến nghị** cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m², (Trong đó, đất ở: 70m²) theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn - ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á trình bày:*

Vào ngày 07/10/2019 vợ chồng tôi (Trần Ngọc B và Lý Thị Á) và con trai là Trần Ngọc Hoài Vũ có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1027 (tách từ thửa đất số 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, thuộc tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ: xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m² (trong đó đất ở: 70m²) với ông Nguyễn Văn L. Thửa đất số 24 đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CQ 571788 ngày 24/7/2019.

Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng Đại An, địa chỉ: 38 Ngô Quyền, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 07/10/2019, số chứng thực: 011422, quyền số: -10-TP/CC-SCC/HĐGD. Giá trị chuyển nhượng là: 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng, ông L đã giao đủ số tiền là: 230.000.000 đồng cho gia đình tôi. Đồng thời, gia đình tôi đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L đã xây móng, dựng nhà ở trên đất và sử dụng ổn định cho đến nay mà không có tranh chấp với ai.

Gia đình tôi đã thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, tuy nhiên do tôi còn nợ tiền bị thi hành án nên cơ quan Thi hành án đã ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đại An chứng thực ngày 07/10/2019, số chứng thực: 011422, quyền số: -10-TP/CC-SCC/HĐGD;

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m² (trong đó, đất ở: 70m²) cho ông L.

Thì quan điểm của chúng tôi là đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Gia đình tôi đang thực hiện các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Trần Ngọc Hoài Vũ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không thể tiến hành lấy lời khai, hòa giải được.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông L;

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đại An chứng thực ngày 07/10/2019, số chứng thực: 011422, quyền số: 10-TP/CC-SCC/HĐGD;

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối thừa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m² (trong đó, đất ở: 70m²) cho ông L.

Buộc ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á, ông Trần Ngọc Hoài V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và phối hợp với ông L và các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số: 1027 cho ông Nguyễn Văn L.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột hủy Quyết định số: 49/QĐ-THADS ngày 21/12/2021 của về việc Tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1027 (Tách từ thửa 24) nói trên cho ông L theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và việc xác nhận của bị đơn, căn cứ hồ sơ vụ án thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất; Bị đơn có nơi cư trú tại TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết

của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Vũ không tham gia tố tụng, quá trình đưa vụ án ra xét xử, bị đơn - ông B, bà Á, anh V vắng mặt, còn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX giải quyết vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Gia đình ông bà Trần Ngọc B, Lý Thị Á và con trai là anh Trần Ngọc Hoài V có quyền sử dụng đất là thửa đất số 24 (cũ 114) tờ bản đồ số 17 (cũ 5) tại xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 583,7m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 383,7m², được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 571788 ngày 24/7/2019.

Vào ngày 07/10/2019 vợ chồng ông bà Trần Ngọc B, Lý Thị Á và anh Trần Ngọc Hoài V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L, trong đó chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 1027 (tách từ thửa đất số 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, thuộc tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ: xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m², trong đó đất ở: 70m²; Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng Đại An chứng thực ngày 07/10/2019, số chứng thực: 011422, quyền số: 10-TP/CC-SCC/HĐGD; Giá trị chuyển nhượng là: 230.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông L đã giao đủ số tiền là: 230.000.000 đồng cho gia đình ông B bà Á. Đồng thời, gia đình ông B bà Á cũng đã giao QSD đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L đã xây móng, dựng nhà ở trên đất và quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay mà không có tranh chấp với ai.

Tuy nhiên đến nay do nhiều lý do khách quan, gia đình ông B bà Á vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và công nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số 1027 (đã nhận chuyển nhượng) cho ông L.

Căn cứ lời trình bày xác nhận của nguyên đơn, bị đơn; Căn cứ hiện trạng quản lý sử dụng đất của ông L, HĐXX xác định: Việc chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng QSD đất nói trên giữa các bên là theo nhu cầu thực tế của các bên và đã thực hiện xong từ năm 2019; Đồng thời phù hợp quy hoạch sử dụng đất, đủ điều kiện chuyển nhượng, đúng quy định của pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cũng đã được Văn phòng công chứng Đại An công chứng thực ngày 07/10/2019, số chứng thực: 011422, quyền số: 10-TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B bà Á anh V cho ông L ngày

07/10/2019 đủ điều kiện để được công nhận và có hiệu lực theo quy định tại **Điều 117, Điều 119, Điều 401 và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015** nên HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, và công nhận quyền sử dụng đất đối thừa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207 m² (trong đó, đất ở: 70 m²) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông L. Đồng thời ông B bà Á anh V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và phối hợp cùng ông L liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông L.

Mặt khác, HĐXX xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/10/2019 nói trên được công nhận có hiệu lực pháp luật và thực tế các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ về tài sản (giao - nhận QSD đất và thanh toán tiền) từ tháng 10 năm 2019 nên được pháp luật bảo vệ. Hiện nay thửa đất nói trên phù hợp quy hoạch đất ở và đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật. Tuy nhiên quá trình các bên liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSD đất thì đến ngày 21/12/2021, Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột có quyết định số 49/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản dẫn đến các bên chưa thể hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSD đất đối với phần đất chuyển nhượng nói trên. Như vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp và ngay tình của ông L theo hợp đồng đã chuyển nhượng, cần kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột thu hồi, hủy bỏ quyết định số 49/QĐ-CCTHADS ngày 21/12/2021 và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1027 cho ông L theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải chịu án phí và phải hoàn trả chi phí tố tụng khác cho nguyên đơn, cụ thể:

Nguyên đơn - ông L được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp;

Bị đơn - ông B bà Á anh V phải nộp 600.000 đồng tiền án phí DSST;

Bị đơn - ông B bà Á anh V phải nộp chi phí đo đạc 5.551.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 3.000.000 đồng, tổng cộng là 8.551.000 đồng;

Nguyên đơn - ông L được nhận lại chi phí đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền 8.551.000 đồng, sau khi thu được của ông B bà Á anh V.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 401 và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 100, Điều 105, Điều 166, Điều 167, Điều 169 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện **đã bổ sung** của nguyên đơn - Ông Nguyễn Văn L;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á, anh Trần Ngọc Hoài V, ngày 07/10/2019, số công chứng 011422, quyền số: 10-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đại An;

Ông Nguyễn Văn L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m² (trong đó, đất ở: 70m²);

Buộc ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á, ông Trần Ngọc Hoài V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và phối hợp với ông Nguyễn Văn L liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối thửa đất số 1027 (tách từ thửa 24, theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m², trong đó, đất ở: 70m²) cho ông Nguyễn Văn L.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột hủy Quyết định số: 49/QĐ-THADS ngày 21/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột về việc Tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối thửa đất số 24 (cũ 114), tờ bản đồ 17 (cũ 5) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 571788 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/07/2019.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1027 (tách từ thửa 24) theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/08/2019, tờ bản đồ số: 17 (tờ cũ: 5), địa chỉ thửa đất: Xã Kh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 207m² (trong đó, đất ở: 70m²) cho ông Nguyễn Văn L theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác:

Bị đơn - Ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á và anh Trần Ngọc Hoài V phải nộp chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 8.551.000 đồng;

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn L được nhận lại chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 8.551.000 đồng, sau khi thu được của ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á và anh Trần Ngọc Hoài V.

3. Về án phí:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn L được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Xuân Ph nộp thay theo biên lai số 60AA/2021/0003847 ngày 14/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột.

Bị đơn - Ông Trần Ngọc B, bà Lý Thị Á và anh Trần Ngọc Hoài V phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- Chi cục THA DS BMT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký, đóng dấu)

Vũ Văn Đức