

Bản án số: 37 /2020/DS-ST

Ngày: 18/9/2020

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 ĐẮK MIL**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Minh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Chấn, ông Phan Sỹ Phác.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Thế Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Anh Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2019/TLST-DS, ngày 18 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2020/QĐXX-ST ngày 03 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Chị Lê Thị Cẩm X, chị Lê Thùy H; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (Vắng mặt).

+ Ông Trần Anh M (Vắng mặt), bà Hồ Thị V (Có mặt); địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

+ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông; địa chỉ: Số 01 N,

Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Phi T; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L, trong quá trình điều tra vụ án và tại phiên tòa: Năm 2005 ông Trần Anh M, bà Hồ Thị V có nhận chuyển nhượng lại các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông từ ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H, khi đó các bên chỉ viết giấy tay với nhau mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Ông H, bà H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà V. Cũng trong năm 2005 do gia đình ông H, bà L và gia đình ông M, bà V có nhu cầu đổi đất rẫy để thuận tiện cho việc đi lại nên ông, bà đã đổi cho ông M, bà V một lô đất rẫy tại khu vực cây Cầy, xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil để lấy lô đất ông M, bà V nhận chuyển nhượng lại từ Ông H, bà H (thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, diện tích 9020m<sup>2</sup>), khi ông M, bà V giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà thì giấy tờ vẫn đứng tên ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H, ngày 15/4/2016 ông, bà và ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất trên, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, tuy nhiên khi hồ sơ chuyển nhượng đất được gửi lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil để làm thủ tục theo quy định thì ông, bà phát hiện các thửa đất trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án theo đơn yêu cầu của ông Nguyễn Phi V. Từ khi đổi đất cho ông M, bà V thì ông, bà đã canh tác và sử dụng đất ổn định từ năm 2005 cho đến nay mà không xảy ra tranh chấp với ai.

Do đó ông, bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết buộc ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016 theo quy định của pháp luật để ông, bà được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Diện tích và tứ cận theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông).

- Theo lời khai của bị đơn, ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Cẩm X, chị Lê Thùy H trong quá trình điều tra: Đối với bị đơn ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Cẩm X, chị Lê Thùy H theo kết quả xác minh

đã bỏ đi khỏi địa phương từ cuối năm 2018, do đó Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và đã tiến hành tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập đương sự; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho Ông H, bà H, chị X, chị H, tuy nhiên Ông H, bà H, chị X, chị H vẫn không có mặt tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông để giải quyết vụ án.

- Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh M, bà Hồ Thị V trong quá trình điều tra và tại phiên tòa: Năm 2005 ông, bà có nhận chuyển nhượng lại các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông từ ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H, khi đó các bên chỉ viết giấy tay với nhau và không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) theo quy định của pháp luật, tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Ông H, bà H, ông bà đã được Ông H, bà H giao GCNQSDĐ.

Đến năm 2005 do không có nhu cầu canh tác trên đất nên ông bà đã hoán đổi các thửa đất trên cho ông H, bà L để lấy diện tích rẫy tại khu vực cây Cày thuộc xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng và thống nhất sau này gia đình ông, bà muốn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông, bà tự đi kê khai đối với phần đất hoán đổi, còn ông H, bà L sẽ tự liên hệ với Ông H, bà H để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ông, bà đã giao lại GCNQSDĐ đối với các thửa đất trên cho ông H, bà L. Sau khi hoán đổi đất với nhau thì ông H, bà L đã phá bỏ cả phê già cỗi để thay thế bằng cây cao su, ông H, bà L đã canh tác và sử dụng các thửa đất 19, 21, 29, 30 từ năm 2005 cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L yêu cầu Ông H, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông trong quá trình điều tra: Đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, diện tích 9.020m<sup>2</sup>, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U171292 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 10/12/2001 cho hộ bà Đinh Thị Thu H và toàn bộ tài sản trên đất thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 11/QĐ-CCTHADS, ngày 27/3/2019 để đảm bảo cho việc thi hành án theo đơn yêu cầu của ông Nguyễn Phi V; địa chỉ: 78/5/54 đường P, phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil nhận thấy tài sản kê biên có tranh chấp, sau đó đã hướng dẫn cho các bên có tranh chấp thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

Đối với vụ án trên Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H với ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L được xác lập 14/4/2016 và chứng thực ngày 15/4/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil với lý do chữ ký của bà Đinh Thị Thu H có dấu hiệu làm giả; Tài sản nhận chuyển nhượng chưa được đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được lập ngày 14/4/2016 là hành vi tẩu tán tài sản, vi phạm luật thi hành án dân sự.

- Theo lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Phi T trong quá trình điều tra: Ông là hộ liên kề có đất rẫy giáp ranh với các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông của ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L, ông xác nhận ông H, bà L là người canh tác và sử dụng đất từ năm 2005 cho đến nay.

- Theo lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn K trong quá trình điều tra: Ông là hộ liên kề có đất rẫy giáp ranh với các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông của ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L, ông xác nhận ông H, bà L là người canh tác và sử dụng đất từ năm 2005 cho đến nay.

Tại phiên tòa, nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Cẩm X, chị Lê Thùy H chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 122; Điều 697; Điều 698, Điều 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 95, 99, 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, đề nghị: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà L được quyền thực hiện các thủ tục hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông ra quyết định thu hồi quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 11/QĐ-CCTHADS, ngày 27/3/2019 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, 21, 29, 30, tờ bản đồ số 39, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 171292

do Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil cấp ngày 10/12/2001 và toàn bộ cây cao su trên đất.

- Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH, ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên cần chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bị đơn ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Do đó việc Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil thụ lý và giải quyết là đúng quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Cẩm X, chị Lê Thùy H sau khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án. Mặt khác sự vắng mặt của họ đã không cung cấp được cho Tòa án chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, do đó phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn. Vậy, Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil tiến hành mở phiên tòa để xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Cẩm X, chị Lê Thùy H theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016, lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil nhận định: Năm 2004 ông Trần Anh M, bà Hồ Thị V có nhận chuyển nhượng lại các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, diện tích 9020m<sup>2</sup>, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông từ ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H, các bên chỉ lập giấy viết tay mà không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) theo quy định của pháp luật, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì các thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Đinh Thị Thu H, ông M, bà V đã được Ông H, bà H giao GCNQSDĐ. Năm 2005 ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L có đổi 01 lô đất rẫy tại khu vực cây Cày, xã Đức Mạnh, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông cho ông Trần Anh M, bà Hồ Thị V để lấy lại các thửa đất trên để thuận tiện cho việc đi lại và chăm sóc rẫy, ông M, bà V đã giao lại GCNQSDĐ cho ông H, bà L. Từ năm 2005 ông H bà L là người trực tiếp

quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Khi nhận đất ông H, bà L đã chặt bỏ cà phê và trồng toàn bộ Cao su trên diện tích đất hoán đổi, những hộ dân có đất liền kề với đất của ông H, bà L cũng có lời khai xác nhận ông H, bà L là người trực tiếp quản lý và canh tác trên các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39 từ năm 2005 cho đến nay.

Ngày 14/4/2016 bà Đinh Thị Thu H, ông Lê Văn H đã chuyển nhượng lại các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, diện tích 9020m<sup>2</sup>, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U171292 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 10/12/2001 cho hộ bà Đinh Thị Thu H và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông ngày 15/4/2016 theo đúng quy định của pháp luật, do đó Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H và ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L là có thật và hợp pháp.

#### **Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định**

*“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”.*

#### **Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định**

*“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”.*

**Điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao cũng quy định**

*“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp có kết quả như sau:

Đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, diện tích 1341.4m<sup>2</sup>, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường đất, cạnh dài 36.02m; Phía Nam giáp đất ông Hậu, cạnh dài 24.83m + 8.35m; Phía Đông giáp đất ông Phúc, cạnh dài 17.20m + 15.63m; Phía Tây giáp đất ông H, bà L (thửa đất số 29), cạnh dài 42.52m; Về tài sản trên đất có 78 cây Cao su.

Đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 39, diện tích 985.4m<sup>2</sup>, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường đất, cạnh dài 4.45m + 24.59m; Phía Nam giáp đất ông H, cạnh dài 4.19m + 15.32m; Phía Đông giáp đất ông H, bà L (thửa đất số 30), cạnh dài 42.52m; Phía Tây giáp đất ông K, cạnh dài 29.96m + 16.83m + 1.71m; Về tài sản trên đất có 60 cây Cao su.

Đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39, diện tích 2210.7m<sup>2</sup>, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông Thanh, cạnh dài 34.95m + 4.46m; Phía Nam giáp đường đất, cạnh dài 8.44m + 22.06m; Phía Đông giáp đất ông H, bà L (thửa đất số 19), cạnh dài 78.35m; Phía Tây giáp đất ông K, cạnh dài 65.78m; Về tài sản trên đất có 101 cây Cao su.

Đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 39, diện tích 5232.4m<sup>2</sup>, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông H, bà L, cạnh dài 54.54m; Phía Nam giáp đường đất, cạnh dài 37.11m; Phía Đông giáp đất ông Phúc, cạnh dài 67.60m + 42.42m + 12.07; Phía Tây giáp đất ông H, bà L (thửa 21), ông Thanh, cạnh dài 78.35m + 0.01m + 10.66m + 26.68m; Về tài sản trên đất có 285 cây Cao su.

*Theo chứng thư thẩm định giá:* Giá trị tài sản các bên tranh chấp là 403.948.000 đồng.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Để thuận tiện cho việc đi lại và canh tác đất, năm 2005 ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L đã đổi cho ông Trần Anh M, bà Hồ Thị V 01 lô đất rẫy của gia đình để lấy lô đất rẫy có diện tích 9020m<sup>2</sup> của ông M, bà V (ông M, bà V nhận chuyển nhượng lại các thửa đất số 19, 21, 29, 30 thuộc tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil từ ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H năm 2004), ông M, bà V đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông H, bà L. Ông H, bà L đã canh tác và sử dụng đất ổn định từ năm 2005 cho đến nay, ông H, bà L đã trồng cao su trên toàn bộ diện tích đất, ngày 14/4/2016 ông H, bà L và Ông H, bà H đã thỏa thuận, thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng lại các thửa đất trên cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông H, bà L, hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên và được chứng thực ngày 15/4/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil theo đúng quy định của pháp luật, do đó việc ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết buộc bà Đinh Thị Thu H, ông Lê Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày

14/4/2016 đề ông, bà được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông (diện tích và tứ cận theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) là phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil cho rằng chữ ký của bà Đinh Thị Thu H trong các giấy tờ chuyển nhượng đất có sự giả tạo; Tài sản nhận chuyển nhượng chưa được đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2016 của Ông H, bà H chuyển nhượng cho ông H, bà L là hành vi tẩu tán tài sản đối với người có nghĩa vụ phải thi hành án và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2016, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil nhận định yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil là không có cơ sở, bởi lẽ từ sau khi được ông M, bà V giao đất năm 2005 thì ông H, bà L là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất cho đến nay, Ông H, bà H đã trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích hoán đổi cho ông M, bà V, ngày 14/4/2016 Ông H, bà H và ông H, bà L đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có đầy đủ chữ ký của các bên và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, mặt khác đối với khoản vay và nghĩa vụ trả nợ của Ông H, bà H với ông Hồ Phi V (theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2014/QĐST-DS ngày 16/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2015/QĐST-DS, ngày 27/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil) phát sinh sau khi ông H, bà L tiến hành đổi đất cho ông M, bà V, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil đưa ra.

Đối với số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền trên và không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại, nhận thấy đây là ý tự nguyện của nguyên đơn và không vi phạm pháp luật, do đó Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử cần chấp nhận là phù hợp.

[4] Về án phí DSST: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, do đó bị đơn ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và không yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95; Điều 99; Điều 127; Điều 166; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định 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 của nguyên đơn ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L, buộc ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H, chị Lê Thị Cẩm X, chị Lê Thùy H phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên diện tích đất thuộc các thửa đất số 19, 21, 29, 30, thuộc tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông cho ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L có diện tích và tứ cận cụ thể như sau:

- Đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 39, diện tích  $5232.4m^2$ , đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông H, bà L, cạnh dài 54.54m; Phía Nam giáp đường đất, cạnh dài 37.11m; Phía Đông giáp đất ông Phúc, cạnh dài 67.60m + 42.42m + 12.07; Phía Tây giáp đất ông H, bà L (thửa 21), ông Thanh, cạnh dài 78.35m + 0.01m + 10.66m + 26.68m.

- Đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39, diện tích  $2210.7m^2$ , đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông Thanh, cạnh dài 34.95m + 4.46m; Phía Nam giáp đường đất, cạnh dài 8.44m + 22.06m; Phía Đông giáp đất ông H, bà L (thửa đất số 19), cạnh dài 78.35m; Phía Tây giáp đất ông K, cạnh dài 65.78m.

- Đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 39, diện tích  $985.4m^2$ , đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường đất, cạnh dài 4.45m + 24.59m; Phía Nam giáp đất ông Hậu, cạnh dài 4.19m + 15.32m; Phía Đông giáp đất ông H, bà L (thửa đất số 30), cạnh dài 42.52m; Phía Tây giáp đất ông K, cạnh dài 29.96m + 16.83m + 1.71m.

- Đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, diện tích  $1341.4m^2$ , đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường đất, cạnh dài 36.02m; Phía Nam giáp đất ông Hậu, cạnh dài 24.83m + 8.35m; Phía Đông giáp đất ông Phúc, cạnh dài 17.20m + 15.63m; Phía Tây giáp đất ông H, bà L (thửa đất số 29), cạnh dài 42.52m.

*(có sơ đồ đo vẽ kèm theo)*

Kiến nghị chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil ra quyết định thu hồi quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 11 ngày 27/3/2019 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, 21, 29, 30 tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số U 171292 do UBND huyện Đắk Mil cấp ngày 10/12/2001 và toàn bộ cây cao su trồng trên đất.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông và các cơ quan chuyên môn điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 19, 21, 29, 30, tờ bản đồ số 39, đất tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U171292 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 10/12/2001 cho hộ bà Đinh Thị Thu H sang tên ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L khi các đương sự có đơn yêu cầu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn H, bà Đinh Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Bùi Sĩ H, bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0001602 ngày 17 tháng 6 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án; Bị đơn; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:**

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện ĐắkMil;
- Chi cục THA dân sự huyện ĐắkMil;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(đã ký)**

**Trần Đình Minh**

