

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NÔ
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 25/2023/DS-ST

Ngày 22 – 9 – 2023

*“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 KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Hoàng

Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đình Bông và ông Nguyễn Quang Châu

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nông Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Nô.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên tòa:* Ông Mai Văn Hữu, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Krông Nô tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2022/TLST-DS, ngày 24/11/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST-DS, ngày 23/5/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 157/2023/QĐST-DS, ngày 21/6/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 216/2023/QĐST-DS, ngày 05/7/2023; Quyết định tạm đình chỉ: 18/2023/QĐST-DS, ngày 05/8/2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 258/2023/QĐST-DS, ngày 11/9/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 159/2023/QĐST-DS, ngày 11/9/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc Th - Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Bon Đăk P, xã Năm N’đ, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông

- *Bị đơn:* Bà H’ - Có mặt

Địa chỉ: Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh; Số 03 Ngõ Quyền thị trấn Ea TLing, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông – Đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Chị H Tr - Đề nghị giải quyết vắng mặt

Địa chỉ: Bon Đăk P, xã Năm N’đ, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/10/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Ngọc Th trình bày:

Ngày 26/11/2021, ông Th có nhận sang nhượng của bà H' thửa đất 159 tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m² đất tại Thôn Nam T, xã Nam N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 187631 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2021 mang tên bà H'. Ông Th và bà H' ra Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh, địa chỉ: Số 03, đường Ngô Quyền, thị trấn Eatling, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Th thanh toán số tiền sang nhượng 70.000.000 đồng cho bà H'. Đến ngày 10/12/2021 cập nhật thay đổi chủ sở hữu mang tên ông Lê Ngọc Th. Giá trị sang nhượng thửa đất là 70.000.000 đồng. Do ông Th đã biết vị trí thửa đất nên sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng hai bên chưa bàn giao thực địa. Đồng thời ông Th chưa có nhu cầu sử dụng và bà H' chưa có chỗ ở nên ông Th cho bà H' ở nhờ căn nhà trên mảnh đất đã sang nhượng cho ông Th, hai bên có thỏa thuận khi nào ông Th có nhu cầu sử dụng thì bà H' phải chuyển đi và giao lại đất và tài sản trên đất cho ông Th. Hiện nay ông Th đã có nhu cầu sử dụng thửa đất, đã đến nhắc bà H' chuyển đi nơi khác giao tài sản cho ông nhưng bà H' không chịu giao tài sản cho ông Th. Vì vậy, ông Th yêu cầu bà H' giao trả lại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nam T, xã Nam N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 187631 ngày 29/6/2021, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 10/12/2021 từ tên bà Hên sang tên ông Lê Ngọc Th và tài sản trên đất. Số tiền để nhận sang nhận thửa đất và tài sản trên đất là của riêng ông Th không liên quan gì đến tài sản chung của vợ chồng.

Bị đơn bà H' trình bày: Về nguồn gốc thửa đất: Năm 2010, ông Y T là bố ruột của bà H' cho bà H' sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², đến năm 2021, ông Y T làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho bà H'. Năm 2021 do cần tiền nên bà H' có vay tiền của ông Th 02 lần: Lần 1, ngày 27/9/2021 bà H' có vay của ông Th số tiền 40.000.000 đồng; lần 2, ngày 26/11/2021 bà H' vay của ông Th số tiền 30.000.000 đồng. Lần vay ngày 27/9/2021 khi vay bà H' có đưa cho ông Th 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên H' thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nam T, xã Nam N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 187631 ngày 29/6/2021 để được vay số tiền 40.000.000 đồng. Ông Th có đưa bà H' ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Nh, địa chỉ: Số 03 Ngô Quyền, thị trấn EaTling, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông để ký một số giấy tờ nhưng bà H' không biết giấy tờ gì, do không biết chữ nên bà Hên không đọc được, trước khi ký cũng không có ai đọc nội dung cho bà H' nghe. Ngày 27/9/2021 sau khi ký giấy tờ xong ông Th có đưa cho bà H' số tiền vay là 40.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh. Ngày 26/11/2021, sau khi ký giấy tờ xong về đến huyện Krông Nô ông Th mới đưa cho bà H' số tiền 30.000.000 đồng tại quán cà phê ở thị

trần Đăk Mâm mà H' không nhớ tên quán. Hiện nay do gia đình khó khăn nên bà H' chưa trả cho ông Th số tiền 70.000.000 đồng. Không có sự việc bà H' sang nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông cho ông Lê Ngọc Th như ông Th đã trình bày. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Th yêu cầu bà H' giao trả lại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 187631 ngày 29/6/2021 và tài sản trên đất cho ông Th thì bà H' không đồng ý. Bà H' sẽ trả cho ông Th 70.000.000 đồng tiền đã vay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Thanh T trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh trình bày: Ngày 26/11/2021 Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m² của bà H - Hên trú tại Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô và ông Lê Ngọc Th trú tại Bon Đăk Prí, xã Năm N'Đrì. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì Quyền sử dụng đất đối với tài sản trên phù hợp với quy định của pháp luật nội dung trong hợp đồng không có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội. Do công việc bận rộn nên đề nghị giải quyết vắng mặt

Người làm chứng chị H Tr trình bày: Lê Ngọc Th là em rể của chị còn H -Hên là chị dâu của chị: Năm 2021 H' và chồng có đến nhà chị H Tr vay tiền 10.000.000 đồng nhưng do chị H Tr không có nên chị nói để chị vay Thành giúp cho H' 10.000.000 đồng sau đó 10 ngày sau thì H' đưa tiền để chị trả cho Thành. Chị không biết H' có vay của Thành lần nào khác hay không, chị chỉ vay giúp một lần là 10.000.000 đồng, ngoài ra chị không biết gì thêm.

Tại phiên tòa, Ông Lê Ngọc Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà H' giao trả thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 187631 ngày 29/6/2021 và tài sản trên đất cho ông Th.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa; tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự thủ tục quy định; Nguyên đơn, bị đơn, chấp hành đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Các chứng cứ ông Th giao nộp cho Tòa án bao gồm: Căn cước công dân, sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài những tài liệu, chứng cứ trên ông Th không bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập người tham gia tố tụng khác.

Bà H' thừa nhận đã nhận được toàn bộ bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo và bà H' không có ý kiến gì về các chứng cứ ông Th đã giao nộp cho Tòa án. Bà H' cung cấp 02 giấy vay tiền bản phô tô (01 bản đề ngày 02/11/2021 số tiền vay 5.000.000 đồng và 01 giấy đề ngày 27/10/2021 số tiền vay 6.600.000 đồng) ngoài ra bà H'

không cung cấp thêm chứng cứ nào khác, không yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xuất phát từ việc giữa ông Lê Ngọc Th có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H' vào ngày 26/11/2021, khi chuyển nhượng bà H' có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên cho đến nay việc chuyển nhượng chưa hoàn tất nên phát sinh tranh chấp. Do vậy căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê Ngọc Thành và bị đơn là bà H'. Bị đơn bà H' trú tại Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc Th yêu cầu bà H' giao trả lại diện tích đất đã sang nhượng thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 do ông Lê Ngọc Th cung cấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Nh có nội dung: Bên chuyển nhượng bà H', sinh năm 1989, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Ngọc Th, sinh năm 1992; quyền sử dụng đất chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 187631 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2021, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02343 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất tại: Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Giá trị sang nhượng thửa đất là 70.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Ngoài ra hợp đồng còn thể hiện nghĩa vụ giao đất, các khoản thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được các bên ký, ghi họ tên và điểm chỉ và được công chứng viên Phan Thanh Tịnh chứng thực.

Như vậy, khi ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết do các bên tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, đạo đức xã hội đúng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Sau khi ký kết các bên đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ngày 10/12/2021 cập nhật thay đổi chủ sở hữu mang tên ông Lê Ngọc Th, theo hồ sơ biến động số 002342.CN.001.

Về việc thanh toán số tiền theo hợp đồng là 70.000.000 đồng theo ông Lê Ngọc Th trình bày sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong ông Th đã thanh toán đủ số tiền 70.000.000 đồng là giá trị chuyển nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27 cho bà H' tại Văn phòng công chứng. Bà H' thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong ông Th đưa cho bà 30.000.000 đồng tại phòng công chứng, số tiền 40.000.000 đồng còn lại được trừ vào số tiền vay trước đó. Như vậy có thể khẳng định ông Th đã giao đủ tiền theo hợp đồng cho bà H'. Quá trình làm việc ông Th thừa nhận do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông cho bà H' ở tạm khi nào có nhu cầu sẽ lấy sau. Do đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc Th.

[3]. Xét lời trình bày của bị đơn bà H' cho rằng bà không sang nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nam T, xã Nam N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông cho ông Lê Ngọc Th như ông Th đã trình bày. Bà bị ông Th lừa dối đưa đến phòng công chứng ở huyện Cư Jút để ký một số giấy tờ. Hội đồng xét xử xét thấy vấn đề cần xem xét là giữa bà H' và ông Lê Ngọc Th có quan hệ giao dịch dân sự lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 518,8m² đất hay không; nếu có giao dịch đó có được pháp luật thừa nhận hay không? Bà H' có bị ông Lê Ngọc Th lừa dối lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái với ý chí của bà H' hay không; Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 thì bà H' có sang nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA187631 ngày 29/6/2021 đứng tên H', địa chỉ thửa đất tại Thôn Nam T, xã Nam N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất với giá 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Người bán là bà H' có ký tên ở mục người chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng và người mua là ông Lê Ngọc Th có ký vào mục người nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh; Số 03 Ngô Quyền thị trấn Ea TLing, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông công chứng. Sau khi lập hợp đồng, thực hiện nghĩa vụ thuế thì hồ sơ chuyển nhượng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Nô tiến hành ký xác nhận nội dung thay đổi tên người sử dụng từ bà H' sang ông Lê Ngọc Th ngày 10/12/2021. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh xác định Văn phòng đã chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Nô cũng cho rằng sau khi tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra xác định đã đầy đủ thủ tục nên tiến hành ký xác nhận, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện thực hiện việc sang tên đúng trình tự, thủ tục quy định và hồ sơ này đã được lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện. Như vậy, các tài liệu trên chứng minh giữa bà H' và ông Lê Ngọc Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 518,8m² đất, được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Nô cập nhật thay đổi quyền sử dụng 518,8m² đất từ tên H' sang tên ông Lê Ngọc Th.

Xem xét bà H' có bị ông Lê Ngọc Th lừa dối để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 518,8m² đất và tài sản trên đất hay không; Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 thì bà H' có ký tên ở mục

người chuyển nhượng, bà H', sinh năm 1989 nên tại thời điểm ký tên thì bà H' đã được 33 tuổi, không mất năng lực hành vi dân sự, biết viết, hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên xác định và thể hiện bà H' có đủ sức khỏe để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cụ thể năm 2021 bị dịch Covid bà H' bị nhiễm phải cách ly tập trung nhưng bà H' vẫn trốn khu cách ly một mình chạy xe máy từ nhà ở xã Nam Nung, huyện Krông Nô ra văn phòng Công chứng ở huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông cách xa nơi ở của bà H' khoảng 40 km để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Th. Trong các thủ tục sang tên chuyển nhượng giữa bà và ông Th mà Tòa án thu thập tại Chi Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Nô tại tờ khai thuế thu nhập cá nhân và tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp bà H' ký tên của bà vào tờ khai để làm thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra năm 2021 khi biết việc ông Lê Ngọc Th đã sang tên quyền sử dụng 518,8m² đất của bà sang tên ông Th thì bà H' cũng không có đơn yêu cầu chính quyền địa phương, hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu hủy bỏ. Tại hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, ông Lê Ngọc Th khai đã giao cho bà H'. Tại phiên tòa ngày 05/7/2023, ông Th tiếp tục khẳng định đã giao cho bà H' -Hên đủ tiền 70.000.000 đồng cho bà H', mặc dù bà H' có thừa nhận có nhận tiền của ông Th 30.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng và số tiền còn lại 40.000.000 đồng trừ vào số tiền đã vay trước đó nhưng bà H' không cung cấp chứng cứ nào chứng minh bà H' mượn số tiền 40.000.000 đồng. Từ chứng cứ nêu trên đối chiếu với các quy định của pháp luật đã chứng minh bà H' không bị ông Lê Ngọc Th lừa dối để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 518,8m² đất và tài sản trên đất trái với ý chí mong muốn của bà H'. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trên được xác nhận là có giá trị pháp lý do đó không có việc ông Lê Ngọc Th lừa dối bà H' để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 518,8m² đất và tài sản trên đất nói trên. Vì vậy lời trình bày của bà H' không được HĐXX chấp nhận.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2023 đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA187631 ngày 29/6/2021 đứng tên H' được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Nô cập nhật thay đổi quyền sử dụng 518,8m² đất từ tên H' sang tên ông Lê Ngọc Th; kết quả đo đạc đối với diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận, phía Đông giáp đất bà H Chên dài 66,09m; phía tây giáp đất ông Y Toán dài 66,09m; phía nam giáp đất còn lại của bà H' dài 09m; phía bắc giáp đường liên huyện dài 6,50, có diện tích 518.8m², Thôn Nam T, xã Nam N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, Tài sản trên đất 01 nhà xây tạm cấp chiều ngang 4,3m, chiều dài khoảng 18,6m diện tích khoảng 80m² nhà xây gạch 04 lỗ mái lợp tôn gậy làm 02 lần lần 1 năm 2014; lần 02 năm 2020; cây trồng trên đất có 28 cây cà phê trồng năm 2008, 01 cây xoài, 01 cây ổi,

Bị đơn bà H' cung cấp 02 giấy vay tiền bản photo đề ngày 02/11/2020 số tiền vay 5.000.000 đồng và giấy vay đề ngày 27/10/2021 số tiền vay 6.600.000 đồng. Tại

biên bản đối chất ngày 26/12/2022, ông Th và bà H' đều thừa nhận cho vay và có vay nhưng đã thanh toán đầy đủ đồng thời các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với số tiền này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4]. Đối với số tiền 70.000.000 đồng bà H' trình bày có vay của ông Th, do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5]. Đối với đề nghị của đại diện viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận

[6]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.100.000 đồng và lệ phí thu thập thông tin 400.000 đồng: Ông Lê Ngọc Th nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc và lệ phí thu thập thông tin được trừ vào số tiền ông Th đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng ông Th đã nộp xong tại Tòa án.

[7]. Án phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Ngọc Th không phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), bà H' phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Ngọc Th 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô theo biên lai số 0003434 ngày 23/11/2022.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 129, 385, 388, 398; Điều 129, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Khoản 3 Điều 26 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Th.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 giữa bà H' và ông Lê Ngọc Th đối thừa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA187631 ngày 29/6/2021 đứng tên H', địa chỉ thửa đất tại Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nh công chứng ngày 26/11/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Nô tiến hành ký xác nhận nội dung thay đổi tên người sử dụng từ bà H' sang ông Lê Ngọc Th ngày 10/12/2021.

Buộc bà H' giao thừa đất số 159, tờ bản đồ số 27, diện tích 518,8m², địa chỉ thửa đất tại: Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông có tứ cận: phía Đông giáp đất bà H Ch dài 66,09m; phía tây giáp đất ông Y T dài 66,09m; phía nam giáp đất còn lại của bà H' dài 09m; phía bắc giáp đường liên huyện dài 6,50, có diện tích 518.8m², Thôn Nam T, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 187631 ngày 29/6/2021, cập nhật thay đổi chủ sở hữu từ tên bà H' sang tên ông Lê Ngọc Th ngày 10/12/2021, Tài sản trên đất 01 nhà xây tạm;

chiều ngang 4,3m, chiều dài khoảng 18,6m diện tích khoảng 80m² nhà xây gạch 04 lỗ mái lợp tôn gây làm 02 lần lần 1 năm 2014; lần 02 năm 2020; cây trồng trên đất có 28 cây cà phê trồng năm 2008, 01 cây xoài, 01 cây ổi cho ông Lê Ngọc Th.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.100.000 đồng và lệ phí thu thập thông tin 400.000 đồng: Ông Lê Ngọc Th nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và lệ phí thu thập thông tin được trừ vào số tiền ông Th đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng ông Th đã nộp xong tại Tòa án.

3. Án phí dân sự: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Buộc bà H' phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông Lê Ngọc Th 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô theo Biên lai số 0003434 ngày 23/11/2022.

3. Quyền kháng cáo: Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THA.DS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ Tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phan Xuân Hoàng