

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CƯ KUIN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 29/2020/DS-ST  
Ngày 24 - 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 CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK.**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quốc Định.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Y Pép Êban;

Bà Phan Thị Thiện.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 24/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2020/TLST-DS ngày 13/5/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2020/QĐXXST-DS ngày 28/8/2020 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Minh S, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 40 đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2020).

(Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Y S Hdruể, sinh năm 1970 và bà H’Đ Bdap, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Q, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thôn 22, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

( Có mặt)

- *Những người làm chứng:*

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn 18, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt).

+ Bà H R Adrong, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt).

+ Ông Đỗ Tất S, sinh năm 1969.

+ Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Đều vắng mặt).

- *Người phiên dịch:* Ông Y M Êban, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn là Nguyễn Văn L trình bày:*

Năm 2010 vợ chồng ông Y S Hdruể và bà H'Đ (bị đơn) nợ bà Bùi Thị Minh S (nguyên đơn) số tiền 40.000.000 đồng nhưng không có tiền trả nên ngày 15/4/2010 bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên một thửa đất tại buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk diện tích 180m<sup>2</sup> (rộng 06m, dài 30m) trong đó có 75m<sup>2</sup> đất ở để trừ nợ. Đất có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất ông A dài 06m;

Phía tây giáp đường nhựa dài 06m;

Phía nam giáp đất ông A dài 30m;

Phía bắc giáp đất ông L bà Y dài 30m.

Giá trị chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Nguyên đơn đã trả thêm cho bị đơn 50.000.000 đồng còn 40.000.000 đồng trừ vào tiền nợ. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vẫn đang còn mang tên của bà H R Adrong nên hai bên chỉ viết giấy tờ chuyển nhượng tay và ký xác nhận với nhau, đồng thời thỏa thuận bên bán có trách nhiệm tách thửa và làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bên mua, bên mua có nghĩa vụ nộp các khoản thuế và phí. Bị đơn bàn giao

đất cho nguyên đơn từ ngày 15/4/2010, có đo đất và cắm mốc giới, trên đất lúc này không có tài sản gì. Sau khi nhận đất nguyên đơn cũng không canh tác hay sử dụng đất làm gì mà để trống. Quá trình trên nguyên đơn đã nhiều lần đốc thúc bị đơn làm thủ tục tách thửa và sang tên cho nguyên đơn nhưng bị đơn không thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng đất ngày 15/4/2010 giữa nguyên đơn với bị đơn và buộc bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa sang tên GCNQSDĐ cho nguyên đơn đối với thửa đất nêu trên. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Y S Hdruế và bà H'D Bdap trình bày:*

Gia đình bị đơn có diện tích đất rẫy 6.200m<sup>2</sup> trồng cà phê, đến ngày 24/12/2009 bị đơn thỏa thuận đổi diện tích đất trên cho gia đình bà H R Adrong là người cùng buôn để lấy diện tích đất thổ cư khoảng 660m<sup>2</sup> (có chiều rộng mặt đường là 22m, chiều dài 30m) tại buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc đổi đất các bên có làm giấy tờ viết tay với nhau đề là “Giấy chuyển đổi đất lô với đất thổ cư ngày 24/12/2009” có xác nhận của ban tự quản buôn P. Các bên đã bàn giao đất cho nhau để sử dụng không có tranh chấp gì nhưng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định.

Năm 2010 bị đơn có nợ của nguyên đơn số tiền 90.000.000 đồng, do không có tiền trả nên ngày 15/4/2010 bị đơn đồng ý sang nhượng diện tích đất 180m<sup>2</sup> (là một phần diện tích bị đơn đổi của bà H R Adrong) có chiều rộng mặt đường 06m, chiều dài 30m cho nguyên đơn để trừ nợ. Bị đơn cũng chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay 16m mặt đường còn lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Phi Y để trừ nợ cho ông L bà Y. Do thời điểm này GCNQSDĐ đang mang tên bà H R Adrong nên bị đơn chưa thực hiện được việc sang tên cho bà S cũng như vợ chồng ông L bà Y. Sau đó, do nguyên đơn cũng có nợ tiền của bà Lê Thị Q nên chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà Q để trừ nợ và đã giao đất cho bà Q sử dụng. Năm 2012, khi bà H R Adrong chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị L thì bà Q liên hệ cùng các bên làm thủ tục tách thửa sang tên GCNQSDĐ diện tích 180m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Quá trình sử dụng đất sau đó bị đơn thấy gia đình ông S bà X xây quán bán tạp hóa trên đất được khoảng 05 năm thì trả lại cho bà Q. Hiện nay bà Q là người sử dụng, quản lý thửa đất trên. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn đã chuyển nhượng và giao thửa đất cho nguyên đơn từ năm 2010, sau đó nguyên đơn cũng đã chuyển nhượng lại đất cho bà Lê Thị Q để trừ nợ nên bị đơn không còn liên quan đến thửa đất này.

Khoảng thời gian từ năm 2014 đến năm 2016 bị đơn đang làm thôn trưởng buôn P, thì thấy ông S xây nhà để làm quán bán tạp hóa, bị đơn có đến hỏi ông S về việc xây dựng nhà thì ông S trả lời thuê đất của bà Q để làm quán bán tạp hóa nhưng chưa kịp thông báo với thôn. Sau đó ông S tiếp tục xây dựng và buôn bán đến cuối năm 2018 thì dỡ quán đi nơi khác, thời gian ông S thuê đất của bà Q không thấy bà S tranh chấp gì.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q trình bày:*

Năm 2010, nguyên đơn có nợ bà Q khoảng 03 tấn cà phê nhân xô quy ra tiền vào thời điểm đó là hơn 100.000.000 đồng, bà Q đã nhiều lần đòi nhưng nguyên đơn không trả. Đến tháng 7/2012, nguyên đơn nói có một diện tích đất 180m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất của bà H R Adrong, giữa nguyên đơn và người bán đất chỉ viết giấy tờ tay chứ chưa có GCNQSDĐ nếu có lấy đất thì lấy chứ nguyên đơn không có tiền. Vì nghĩ sẽ khó thu hồi nợ của nguyên đơn nên bà Q đồng ý lấy diện tích đất này để trừ nợ. Nguyên đơn đã chỉ vị trí và giao đất cho bà Q sử dụng từ năm 2012. Đến khi gia đình bà H R chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị L thì bà Q đã liên hệ cùng bà L, bà H R, vợ chồng ông L bà Y và vợ chồng ông Y S cùng làm thủ tục tách thửa sang tên cho mình. Ngày 16/10/2012 bà Q được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BH 407528 đối với thửa đất số 4140 tờ bản đồ số 22 diện tích 180m<sup>2</sup> trong đó có 75m<sup>2</sup> đất ở, 105m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Vì giá trị chuyển nhượng đất cao hơn nên bà Q có trả thêm cho nguyên đơn một số tiền nữa còn số nợ giữa hai bên đã thanh toán xong không phát sinh tranh chấp gì. Sau đó bà Q đã hủy bỏ hết các giấy tờ nợ của nguyên đơn nên hiện nay không còn để cung cấp cho Tòa án.

Về quá trình sử dụng đất, sau khi được cấp GCNQSDĐ, ngày 19/10/2013 bà Q cho ông Đỗ Tất S và bà Lê Thị X thuê thửa đất số 4140 để xây quán buôn bán tạp hóa, đến năm 2019 ông S bà X đã chuyển quán qua vị trí đất nhận chuyển nhượng của bà L gần đó và trả lại đất cho bà Q. Trong thời gian cho vợ chồng ông S thuê thì nguyên đơn không có tranh chấp gì, mặc dù nhà nguyên đơn ở gần đó và thường ngày vẫn đi qua lại thửa đất

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn phải làm thủ tục tách thửa sang tên GCNQSDĐ cho nguyên đơn đối với thửa đất số 4140 thì bà Q không đồng ý, vì nguyên đơn đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Q để trừ nợ, các bên cũng bàn giao đất cho nhau từ năm 2012 không có tranh chấp gì.

*Những người làm chứng:*

- Bà H R Adrong trình bày: Bà không có mối quan hệ thân thích gì với các đương sự trong vụ án. Năm 2009 gia đình bà H R có đổi cho bị đơn một thửa đất thổ cư khoảng 660m<sup>2</sup> (có chiều rộng mặt đường là 22m, chiều dài 30m) tại buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc đổi đất các bên có làm giấy tờ viết tay với nhau có xác nhận của ban tự quản buôn P. Các bên đã bàn giao đất cho nhau để sử dụng không có tranh chấp gì nhưng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định. Sau đó bị đơn chuyển nhượng lại cho bà S 06m mặt đường, phần còn lại 16m chuyển nhượng cho vợ chồng ông L bà Y. Do nguyên đơn có nợ tiền của bà Q nên khi chuyển nhượng đất cho bà L vào năm 2012 thì nguyên đơn đã gán thửa đất cho bà Q để trừ nợ, đến khi làm thủ tục tách GCNQSDĐ thì có nguyên đơn, vợ chồng bị đơn, bà Q, bà L, vợ chồng ông L bà Y và bà H R cùng đo đất và thống nhất tách GCNQSDĐ cho mỗi người. Sau khi bà Q được cấp GCNQSDĐ thì cho ông S thuê đất để làm quán bán tạp hóa, đến cuối năm 2018

thì ông S dỡ quán chuyển sang thửa đất bên cạnh mà ông S mua lại bà L như hiện nay, thời gian ông S thuê đất của bà Q không thấy bà S tranh chấp gì về thửa đất.

- *Bà Lê Thị L trình bày:* Năm 2012 bà L nhận chuyển nhượng 25m đất mặt đường của gia đình bà H R, khi làm thủ tục chuyển nhượng và tách thửa thì nguyên đơn đồng ý gán thửa đất cho bà Q để trừ tiền nợ, khi làm thủ tục tách GCNQSDĐ thì có đầy đủ các bên gồm nguyên đơn, vợ chồng bị đơn, bà Q, bà H R, vợ chồng ông L bà Y và bà L cùng tiến hành đo đất và thống nhất tách GCNQSDĐ cho mỗi người. Sau khi bà Q được cấp GCNQSDĐ thì bà Q cho ông S thuê đất và dựng quán buôn bán tạp hóa được hơn 03 năm. Sau đó bà L có chuyển nhượng lại cho ông S 10m đất mặt đường đã nhận chuyển nhượng của bà H R nên ông S đã dỡ quán trên đất thuê của bà Q chuyển sang phần đất mua lại của bà L như hiện nay, thời gian ông S thuê đất của bà Q không thấy bà S tranh chấp gì mặc dù hàng ngày bà S vẫn đi qua lại thửa đất của bà Q.

- *Ông Đỗ Tất S trình bày:* Vào ngày 19/10/2013 ông S có làm hợp đồng viết tay thuê thửa đất số 4140 của bà Q với thời hạn 05 năm từ 2014 đến 2019. Sau đó ông S có xây một gian nhà tạm để làm quán buôn bán tạp hóa, đến năm 2019 ông S dỡ nhà đi trả lại mặt bằng cho bà Q và chuyển sang buôn bán tại thửa đất nhận chuyển nhượng lại của bà L ở cạnh đó. Trong suốt thời gian thuê và làm nhà trên đất của bà Q thì ông S không thấy có tranh chấp gì, mặc dù nhà bà S ở gần thửa đất của bà Q có mấy trăm mét, hàng ngày vẫn thường xuyên qua lại ở đó.

- *Ông Nguyễn Thanh L trình bày:* Năm 2010 ông L có nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa đất có kích thước chiều rộng mặt đường 16m, chiều dài 30m, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tờ tay với nhau, bên bán đã giao đất cho bên mua sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định vì GCNQSDĐ vẫn đang còn mang tên của bà H R. Đến năm 2012 khi bà H R chuyển nhượng đất cho bà L thì tất cả những người liên quan gồm có: bà S, vợ chồng ông Y S bà H R, bà Q, bà L và vợ chồng ông L có mời địa chính xã E về đo đạc lại diện tích đất của mỗi người để tách GCNQSDĐ, lúc này bà S đang nợ tiền của bà Q nên đã gán thửa đất đó cho bà Q để trừ nợ và đồng ý cho bà Q đứng tên trong GCNQSDĐ. Sau khi bà Q được cấp GCNQSDĐ thì cho ông S thuê đất để làm quán buôn bán tạp hóa được khoảng 04 đến 05 năm thì trả lại cho bà Q. Trong thời gian đó ông L không thấy bà S tranh chấp gì đối với thửa đất của bà Q.

Tại biên bản xác minh ngày 26/8/2020, ông Y J Êban cho biết: Ông Y J Êban chuyển đến sinh sống tại buôn P, xã E, huyện K từ năm 2012 và làm trưởng buôn P từ năm 2016 cho đến nay. Trong thời gian từ năm 2012 đến năm 2019 trên thửa đất số 4140, tờ bản đồ số 22 của bà Lê Thị Q có vợ chồng ông S bà X xây nhà bán quán tạp hóa, đến năm 2019 vợ chồng ông S tháo dỡ nhà đi và chuyển đến buôn bán ở gần thửa đất đã thuê trước đó của bà Q. Từ trước năm 2019 thì chính quyền địa phương chưa nhận được phản ánh hay đơn thư yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất của bà Q.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên toà: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của

Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Bùi Thị Minh S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn ông Y S Hdruể và bà H'Đ Bdap làm thủ tục tách thửa sang tên GCNQSDĐ cho nguyên đơn nên quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối tượng tranh chấp của hợp đồng là thửa đất số 4140, tờ bản đồ số 22 và bị đơn cư trú tại buôn P, xã E, huyện K nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn thấy rằng: Do bị đơn nợ tiền của nguyên đơn nhưng không có tiền trả nợ nên ngày 15/4/2010 bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất có diện tích 180m<sup>2</sup> (chiều rộng mặt đường 06m, chiều dài 30m) nay là thửa đất số 4140, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại buôn P, xã E, huyện K, có vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất ông A; Phía tây giáp đường nhựa; Phía nam giáp đất ông A; Phía bắc giáp đất ông L bà Y với giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng để trừ nợ. Việc chuyển nhượng các bên chỉ làm hợp đồng viết tay với nhau và có xác nhận của ban tư quản buôn P, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn. Việc thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc. Tuy nhiên, về nguồn gốc thửa đất mà các bên chuyển nhượng là do bị đơn đổi đất cho gia đình bà H R Adrong vào năm 2009, việc chuyển đổi đất chỉ làm hợp đồng viết tay và giao đất cho nhau sử dụng mà chưa tiến hành thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật. Đến năm 2010 bị đơn chuyển nhượng một phần diện tích 180m<sup>2</sup> đất trong tổng số diện tích 660m<sup>2</sup> đất đổi cho bà H R Adrong, tại thời điểm này bị đơn chưa được Nhà nước công nhận và cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất chuyển nhượng nên không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai, cụ thể tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định một trong các điều kiện để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng như sau: “ a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....”. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên lập ngày 15/4/2010 bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127 và 128 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Vì vậy, không có căn cứ buộc bị

đơn phải thực hiện phải thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất cho nguyên theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải làm thủ tục tách thửa sang tên GNQSDĐ cho nguyên đơn không được chấp nhận.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, các đương sự khác trong vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì. Vì vậy, căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.4] Mặc dù nguyên đơn không thừa nhận nhưng căn cứ vào lời khai của bị đơn, những người làm chứng là bà H R Adrong, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Thành L, ông Đỗ Tất S và xác nhận của chính quyền địa phương là ông Y J Êban có cơ sở khẳng định nguyên đơn đã chuyển nhượng lại thửa đất 4140, tờ bản đồ số 22 cho bà Lê Thị Q để trừ cán tiền nợ cà phê và bà Q là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ năm 2012 cho đến nay. Ngày 16/10/2012 bà Q được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4140, tờ bản đồ số 22, diện tích 180m<sup>2</sup> từ việc thỏa thuận gán đất trừ nợ giữa nguyên đơn với bà Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với gia đình bà H R Adrong, nhưng do các bên không có tranh chấp đối với các hợp đồng này và không xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn bị vô hiệu nên không xem xét giải quyết trong vụ án này mà sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ nên nguyên đơn chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án đã chi phí xong.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 và danh mục kèm theo.

[5] Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân huyện Cư Kuin tại phiên tòa là phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 122, 127, 128, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Minh S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2010 và buộc bị đơn ông Y S Hdruể và bà H'Đ Bdap phải thực hiện thủ tục tách thửa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Bùi Thị Minh S phải chịu 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án và chi phí xong.

- Về án phí: Bà Bùi Thị Minh S phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0007126 ngày 13/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Y S Hdruể và bà H'Đ Bdap không phải chịu án phí.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**( Đã ký )**

**Lê Quốc Định**