

Bản án số: 20/2021/DS-ST

Ngày: 07- 9 -2021

“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 M'ĐRẮK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phi Long.

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Giang và ông Nguyễn Tiến Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Xuân Quyết – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Ông Y Gon Niê – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2021/TLST- DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Th có mặt).

2/ Bị đơn: Ông Y H Niê Siêng Mla, sinh năm 1965 và bà H'L Byă, sinh năm 1967. Cùng địa chỉ: Buôn E, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Chị H'N1 Byă, sinh năm 1988, vắng mặt.

3.2/ Chị H'N2 Byă, sinh năm 1994, vắng mặt.

3.3/ Chị H'B Byă, sinh năm 1995, vắng mặt.

3.4/ Anh Y S Byă, sinh năm 1998, vắng mặt.

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

4/ Người làm chứng:

4.1/ Ông Y P Niê (tên gọi khác: A Bi). Địa chỉ: Buôn E, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.2/ Bà H' W Byă, sinh năm 1974. Địa chỉ: Buôn E, xã K, huyện M, tỉnh Đắk

Lắc, có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Ngày 10/4/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Y P Niê; Phía Tây giáp đường Trường Sơn Đông; Phía Nam giáp đường quốc lộ 26; Phía Bắc giáp đất bà H'W Byă. Khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 029589, diện tích 680m<sup>2</sup>, thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33 (diện tích đất ban đầu chưa bị thu hồi quy hoạch đường Đông Trường Sơn) nên đã lập văn bản chuyển nhượng với diện tích đất 680m<sup>2</sup> thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33. Số tiền chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), ông Th đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Đến ngày 25/4/2016, ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă cùng các con gồm: H' N1 Byă, H' N2 Byă, H'B Byă, Y S Byă cùng đến Ủy ban nhân dân xã K, huyện M để ký ủy quyền cho vợ chồng ông Th bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý và sử dụng thửa đất nói trên, tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến ngày 30/7/2016 vợ chồng ông Th biết diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă gồm hai thửa và được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 029589 cấp ngày 23/6/2009 diện tích 680m<sup>2</sup> thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 086636 cấp ngày 30/11/1996 diện tích đất 1370m<sup>2</sup>, thửa đất 52, tờ bản đồ số 33 đều mang tên ông Y H Niê Siêng Mla. Nên hai bên đã thỏa thuận viết lại giấy chuyển nhượng khác với diện tích chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 029589 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 086636.

Cùng ngày 30/7/2016, ông Th tiếp tục giao cho ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă số tiền 1.070.000.000 đồng, tổng số tiền ông Th đã giao cho ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), số tiền còn lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) hai bên thỏa thuận sau khi ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă hoàn tất thủ tục sang tên thì ông Th giao đầy đủ số tiền trên. Sau đó ông Y H Siêng Mla, bà H' L Byă đã giao đất cho ông Th quản lý, sử dụng. Ông Th đã xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình xây dựng trên đất để sinh sống ổn định và không xảy ra tranh chấp với ai. Đồng thời ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Th đã tạo điều kiện để ông Y H Niê Siêng Mla nộp hồ sơ chính lý thu hồi theo Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện về thu hồi đất để xây dựng đường Đông Trường Sơn. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Y H Niê Siêng Mla nên

mọi hồ sơ thủ tục này ông Y H Niê Siêng Mla ký. Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý sau khi thu hồi còn lại diện tích đất như sau:

Thửa đất 52, tờ bản đồ số 33, diện tích đất 580m<sup>2</sup> (đất ở: 400m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 180m<sup>2</sup>) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 086636 cấp ngày 30/11/1996 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (Ngày 07/12/2017 ông Y H Niê Siêng Mla tặng cho bà H' L Byă (vợ), sinh năm 1967 theo hợp đồng tặng cho ngày 22/11/2017).

Thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33 diện tích 462m<sup>2</sup> (đất ở: 200m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 262m<sup>2</sup>) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 029589 cấp ngày 23/6/2009 mang tên hộ ông Y H Niê Siêng Mla.

Do chưa sang tên được để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă đến mượn ông Th lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông Th, bà H. Ngày 10/11/2017, ông Th với ông Y H Siêng Mla, bà H' L Byă cùng nhau thỏa thuận bàn giao lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Y H Siêng Mla, bà H' L Byă. Ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă cam kết sẽ có trách nhiệm làm hợp đồng chuyển nhượng và ký vào hợp đồng thì giao lại toàn bộ giấy tờ thủ tục chuyển nhượng cùng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Th đồng thời vợ chồng ông Th, bà H có nghĩa vụ giao hết số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông Y H Siêng Mla, bà H' L Byă không chịu hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th, bà H.

Vì vậy, ông Th, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng ông Th có trách nhiệm giao lại số tiền còn lại 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Y H Siêng Mla, bà H' L Byă.

\* Đối với bị đơn ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H' N1 Byă, chị H' N2 Byă, chị H' B Byă và anh Y S Byă: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập các đương sự đến Tòa án lập bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, bị đơn ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H' N1 Byă, chị H' N2 Byă, chị H' B Byă và anh Y S Byă đều có mặt tại nơi cư trú nhưng không hợp tác với Tòa án về việc giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người làm chứng bà H' W Byă trình bày:* Bà H' W Byă với ông Y B Niê là vợ chồng (ông Y B chết vào tháng 02 năm 2021). Bà H' W Byă với vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H không có quan hệ và mâu thuẫn gì. Bà H' W Byă với bà H' L Byă là chị em họ. Vào năm 2016, vợ chồng ông Th, bà H và vợ chồng Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhờ bà H' W Byă đến chứng kiến và ký biên bản chuyển nhượng giữa các bên. Về diện tích đất, giá chuyển nhượng bà H' W Byă không biết. Bà H' W Byă chỉ ký chứng kiến là người

sống giáp ranh. Việc vợ chồng ông Th, bà H với vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L chuyển nhượng đất cho nhau bà H'W Byă không tranh chấp, không có yêu cầu gì.

\* *Quá trình tố tụng người làm chứng ông Y P Niê trình bày:* Ông Y P Niê với vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bà H'L Byă, ông Y H Niê Siêng Mla không có quan hệ và không có mâu thuẫn gì.

Năm 2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bà H' L Byă, ông Y H Niê Siêng Mla làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có nhờ ông Y P Niê đến chứng kiến và ký xác nhận vào biên bản. Lô đất mà các bên chuyển nhượng có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông Y P Niê; Phía Tây giáp đường Đông Trường Sơn; Phía Nam giáp đường Quốc lộ 26; Phía Bắc giáp đất bà H W Byă. Diện tích đất chuyển nhượng ông Y P Niê không biết còn giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), vợ chồng ông Th đã trả trước 1.100.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng hẹn sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả. Gia đình ông Th sử dụng đất, xây dựng nhà và các công trình phụ từ năm 2016 cho đến nay. Về ranh giới diện tích đất vợ chồng ông Th đang sử dụng và đất của ông Y P Niê đã xây hàng rào cố định, ông Y P Niê không tranh chấp và yêu cầu gì. Vì lý do công việc nên ông Y P Niê từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

\* Tại Công văn số 101/CNMR-TTTLT ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Đắk Lắk về cung cấp, tài liệu chứng cứ liên quan như sau: Hiện nay, Thửa đất 52, tờ bản đồ số 33, diện tích đất 580m<sup>2</sup> (đất ở: 400m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 180m<sup>2</sup>) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 086636 cấp ngày 30/11/1996 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (Ngày 07/12/2017 ông Y H Niê Siêng Mla tặng cho bà H' L Byă (vợ), sinh năm 1967 theo hợp đồng tặng cho ngày 22/11/2017) và thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33 diện tích 462m<sup>2</sup> (đất ở: 200m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 262m<sup>2</sup>) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 029589 cấp ngày 23/6/2009 mang tên hộ ông Y H Niê Siêng Mla chưa thực hiện chuyển quyền và đăng ký thế chấp tại bất kỳ Ngân hàng nào. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cũng chưa tiếp nhận đơn thư khiếu nại hay lệnh phong tỏa cấm chuyển dịch tài sản đối với hai thửa đất nêu trên.

\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tại phiên tòa: Thực hiện đúng theo quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'N1 Byă, chị H'N2 Byă, chị H'B Byă và anh Y S Byă vắng mặt là vi phạm quy

định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 và điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă có hiệu lực pháp luật. Buộc bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H phải trả cho bị đơn vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă số tiền 200.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật đồng thời yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định đối với diện tích đất tại buôn E, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Đây là vụ án quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th tham gia tố tụng, thủ tục ủy quyền của nguyên đơn là đúng quy định tại Điều 85 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'N1 Byă, chị H'N2 Byă, chị H'B Byă và anh Y S Byă đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp làm căn cứ yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/4/2016, hợp đồng ủy quyền đề ngày 25/4/2016 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2016 đối với diện tích đất tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 33 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 086636 ngày 30/11/1996 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (Ngày 07/12/2017 ông Y H Niê Siêng Mla tặng cho bà H'L Byă (vợ), sinh năm 1967 theo hợp đồng tặng cho ngày 22/11/2017) và thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM

029589 ngày 23/6/2009 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (đã được chỉnh lý mang tên ông Y H Niê Siêng Mla).

Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý thụ án và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H'L Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H' N1 Byă, H' N2 Byă, H'B Byă, Y S Byă theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không cung cấp bất cứ văn bản phản đối hay chấp nhận chứng cứ, yêu cầu của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn không phải chứng minh, có thật.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016:

- Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn: Việc các bên thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện và hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tài sản. Diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Y H Niê Siêng Mla, bà H'L Byă và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vào thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, không nằm trong quy hoạch giải tỏa đền bù là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Nội dung hợp đồng không trái quy định tại khoản 1 Điều 177 và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016 nhưng chưa được công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, khoản 2 Điều 177 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. ....

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

Do bị đơn vi phạm thỏa thuận của hợp đồng về nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tại cơ quan có thẩm quyền nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo kết quả xác minh tại địa phương: Sau khi nguyên đơn giao cho bị đơn số tiền 1.100.000.000 đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng và bị đơn giao đất cho nguyên đơn sử dụng ổn định từ năm 2016 cho đến

nay và không có tranh chấp. Bên cạnh đó, diện tích đất bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 33 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 086636 ngày 30/11/1996 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (Ngày 07/12/2017 ông Y H Niê Siêng Mla tặng cho bà H' L Byă theo hợp đồng tặng cho ngày 22/11/2017) và thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 029589 ngày 23/6/2009 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (được chỉnh lý mang tên ông Y H Niê Siêng Mla) đều đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đối với thửa đất 52, tờ bản đồ số 33, diện tích đất 580m<sup>2</sup> (đất ở: 400m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 180m<sup>2</sup>) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K086636 cấp ngày 30/11/1996 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (Ngày 07/12/2017 ông Y H Niê Siêng Mla tặng cho bà H' L Byă theo hợp đồng tặng cho ngày 22/11/2017) và thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33 diện tích 462m<sup>2</sup> (đất ở: 200m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 262m<sup>2</sup>) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 029589 cấp ngày 23/6/2009 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (được chỉnh lý mang tên ông Y H Niê Siêng Mla). Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà H'W Byă; Phía Tây giáp đường quốc lộ 26; Phía Nam giáp đất ông Y P Niê; Phía Bắc giáp đường Trường Sơn Đông. Địa chỉ thửa số 52, số 53a, tờ bản đồ 33 tọa lạc buôn E, xã K, huyện M.

Các tài sản, công trình kiến trúc trên đất gồm: 01 nhà kho (số 1) diện tích 186,8m<sup>2</sup>, trụ bê tông, mái tôn, nền gạch men, tường gạch 10cm, có 05 cửa cuốn và 01 cửa kéo; 01 mái che (số 02) diện tích 36,2m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, trụ sắt, nền đất; 01 mái che (số 03) diện tích 116,7m<sup>2</sup>, khung sắt, mái tôn, nền xi măng; 01 nhà ở + quán (số 04) diện tích 321,7m<sup>2</sup>, trụ bê tông, mái tôn, tường gạch 10cm, có 02 cửa cuốn, 06 cửa kéo; 01 hiên (số 5) diện tích 59,4m<sup>2</sup>, khung sắt, mái tôn, nền gạch men; Hàng rào tạm lưới B40 dài 22,8m; 01 giếng khoan, sâu 100m.

Cây trồng trên đất: 01 cây xoài; 12 cây cây si; 02 cây mai rừng; 01 cây lộc vừng; 03 bụi cây cau cảnh; 01 cây bồ đề; 02 cây muồng; 01 cây bơ (Đều trồng năm 2016).

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thanh

toán cho vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

[3] Về chi phí xét xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí hợp lý cho việc xét xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H được chấp nhận. Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử buộc bị đơn vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă phải chịu 6.000.000 (Sáu triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do đó, bị đơn vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

[4] Về án phí: Bị đơn ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă là người dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă không hợp tác để giải quyết vụ án và không có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử buộc ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 6, 26, 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2016 và ngày 30/7/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đối với thửa đất 52, tờ bản đồ số 33, diện tích đất 580m<sup>2</sup> (đất ở: 400m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 180m<sup>2</sup>) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K086636 cấp ngày 30/11/1996 mang tên ông Y H Niê Siêng Mla (Ngày 07/12/2017 ông Y H Niê Siêng Mla tặng cho bà H' L Byă theo hợp đồng tặng cho ngày 22/11/2017) và thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 33, diện tích 462m<sup>2</sup> (đất ở: 200m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp: 262m<sup>2</sup>) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 029589 cấp ngày 23/6/2009. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà H'W Byă; Phía Tây giáp đường quốc lộ 26; Phía Nam giáp đất ông Y P Niê; Phía Bắc giáp đường Trường Sơn Đông. Địa chỉ thửa đất số 52, số 53a, tờ bản đồ 33 tọa lạc buôn E, xã K, huyện M.

Các tài sản, công trình kiến trúc trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk và kết quả định giá tài sản ngày 15/6/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện M'Đrăk.

2. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H phải trả cho bị đơn vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H'L Byă số tiền 200.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Y H Niê Siêng Mla, bà H' L Byă phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th bà Nguyễn Thị H số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí:

- Bị đơn vợ chồng ông Y H Niê Siêng Mla, bà H'L Byă phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn Th đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0014564 ngày 22/01/2021.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận :**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện M'Đrăk;
- THADS huyện M'Đrăk;
- Đương sự;
- Lưu HS.

(Đã ký)

**Nguyễn Phi Long**

