

Bản án số: 27/2021/DS-ST

Ngày: 23- 11-2021

“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'ĐRĂK, 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 Y Đo Niê

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Bằng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2021/TLST- DS ngày 18 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 33/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Huỳnh Phước Đ, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Đức D, sinh năm 1992. Địa chỉ: 159, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2/ Bị đơn:

2.1/ Ông Y Dhim K (tên gọi khác: Y Dhim K), sinh năm 1974, vắng mặt.

2.2/ Bà H'Nghĩ N (tên gọi khác: H'Nghĩ N), sinh năm 1980, vắng mặt.

2.3/ Chị H'Juel N, sinh năm 1997, vắng mặt.

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

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

3.1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2/ Văn phòng công chứng Nguyễn Như C. Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3/ Chị H'Ngoen N, sinh năm 2004.

Địa chỉ: Buôn M, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.4/ Bà H' Chel N, sinh năm 1987. Địa chỉ: Buôn M, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4/ Người làm chứng:

4.1/ Bà Lê Thị Phương T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4.2/ Bà Xa Thị Tố Đ, sinh năm 1984, Địa chỉ: Thôn 2, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4.3/ Bà H' Nê N, sinh năm 1986. Địa chỉ: Buôn H, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức Du trình bày:*

Ngày 05/11/2020, vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N và chị H'Ngoan N thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.540m² được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ Y Dhim K vào ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018). Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N đang thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đông Đắk Lắk, phòng giao dịch M. Vì vậy, vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H đã đưa số tiền 278.000.000 đồng để vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N xóa thế chấp tại Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Ngày 19/11/2020, vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C, địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn E, huyện E (Số công chứng 3338, quyền số 11/2020/TP/CC-SCC/HĐGD).

Tuy nhiên, sau khi ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N không cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không hợp tác để vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H thực hiện thủ tục việc sang quyền sử dụng đất như hai bên đã thỏa thuận. Vì vậy vợ chồng ông Đ, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, bà H' Juel N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 và cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018) để vợ chồng ông Đ, bà H hoàn thiện thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền.

* Đối với bị đơn ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'Ngoan N: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt (niêm yết) 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 Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'Ngoen N 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C trình bày:* Ngày 19/11/2020 ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H cùng với ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, bà H'Juel N đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32 diện tích 1.540m² được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018) và đã được công chứng, vào sổ công chứng số 3338 quyển số 11/2020/TP/CC SCC/HĐGD. Văn phòng công chứng Nguyễn Như C đã tuân thủ nghiêm các chế định pháp luật. Tất cả những người có mặt đã kiểm tra, đọc kỹ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ. Tại Điều 6 hợp đồng chuyển nhượng đã ghi rõ cam kết khẳng định các bên tham gia chuyển nhượng để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng. Tại thời điểm công chứng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Quá trình thực hiện giao dịch công chứng, Văn phòng công chứng không nhận được bất cứ văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì lý do công việc nên Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk trình bày:* Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện M có hiệu lực pháp luật, căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của bà H'Chel Niê yêu cầu thi hành án buộc vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N phải trả cho bà H' Chel N tổng số tiền 845.698.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M đã thụ lý và ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 98/QĐ-THA ngày 18/11/2020. Sau đó bà H'Chel N có đơn đề nghị áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32 diện tích 1.540m² đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002. Chấp hành viên đã ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản để đảm bảo việc thi hành án. Vì lý do công việc nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện M từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Chel N trình bày:* Năm 2019 – 2020, bà H'Chel N mượn giúp cho vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N số tiền 800.000.000 đồng, do vợ chồng ông Y Dhim K không trả được nợ nên bà H'Chel N làm đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện M đã giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 29/7/2020 tuyên buộc vợ chồng ông Y Dhim K, phải trả tổng số tiền 845.698.000 đồng cả nợ gốc và lãi. Sau đó bà H'Chel N làm đơn yêu cầu thi hành án và yêu cầu Chi cục Thi hành án ban hành quyết định ngăn chặn các tài sản của vợ chồng ông Y Dhim K. Vợ

chồng ông Đ, bà H khởi kiện có liên quan đến diện tích đất, nhà ở trên đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ 32 diện tích 1.540m² tại buôn M, xã K, huyện M, bà H'Chel N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và không có yêu cầu độc lập. Vì lý do công việc nên bà H'Chel N từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Quá trình tố tụng, những người làm chứng bà Lê Thị Phương T, bà Xa Thị Tố Đ, bà H'Nê N cùng trình bày:* Chúng tôi với vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N, chị H'Ngoen N không có mối quan hệ và không có mâu thuẫn gì. Vào ngày 05 tháng 11 năm 2020, vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N cùng với các con H'Juel N, H'Ngoen N thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32 diện tích 1.540m². Tại thời điểm hai bên làm hợp đồng đặt cọc chúng tôi là người làm chứng và ký tên trong hợp đồng đặt cọc. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H đã giao đầy đủ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N để trả nợ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đông Đắk Lắk, phòng giao dịch M. Vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N thỏa thuận sau khi trả nợ cho Ngân hàng thì lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H. Sau đó vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N đã bàn giao thửa đất số 70, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất tại xã K, huyện M và tài sản trên đất để vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H quản lý và sử dụng. Vì lý do công việc nên chúng tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Tại Biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2021 thể hiện trị giá đất, nhà, công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất 1.540m² tại thửa số 70, tờ bản đồ số 32 là 248.872.000 đồng.*

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: 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, Thư ký và nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phiên tòa tại phiên tòa: Thực hiện đúng theo quy định theo Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'Ngoen N 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 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: Buộc vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ 32, diện tích 1.540m², địa chỉ tại Buôn M, xã K, huyện M đã được Ủy ban nhân dân huyện M

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 ngày 25/9/2002 cho hộ ông Y Dhim K (ngày 13/7/2018 đổi tên thành Y Dhim K).

- Về án phí: Bị đơn ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, bà H'Juel N là người đồng bào dân tộc thiểu số, sinh sống ở vùng có điều kiện kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn, căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điểm d Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 nên bị đơn được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32 diện tích 1.540m² được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018), địa chỉ thửa đất tại buôn M, xã K, huyện M. 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 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 ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Đức D 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 ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'Ngoen N 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: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N được lập ngày 19/11/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32, diện tích 1.540m², địa chỉ thửa đất tại buôn M, xã K, huyện M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018).

Tòa án đã triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên bị đơn ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H'Ngoen N đều vắng mặt không có lý do. Để có cơ sở giải quyết vụ án nguyên

đơn đã làm đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của đương sự theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2020.

Tại kết luận giám định số 139/KLGD-PC09 ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ viết và chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2021 so với chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 là của ông Y Dhim K (Y Dhim K) và bà H'Nghị N (H'Nghĩ). Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/11/2020 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2020 là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, có thật.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/11/2020:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 19/11/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C là ngay tình và hoàn toàn tự nguyện. Hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32, diện tích 1.540m², địa chỉ thửa đất tại buôn M, xã K, huyện M đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018). Tại 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.

Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/11/2020 thì bị đơn phải bàn giao lại thửa đất và cung cấp các loại giấy tờ có liên quan đến đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn để nguyên đơn thực hiện việc sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, bị đơn Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018) và không hợp tác trong việc sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H là vi phạm nghĩa vụ đã thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm Điều 274 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 372, Điều 373 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì nghĩa vụ của bị đơn chưa hoàn thành. Do đó, theo quy định tại Điều 351, Điều 352, Điều 353, Điều 356, Điều 358, Điều 366 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình là cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan cho vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H theo nội dung đã thoả thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020.

Kết quả xác minh chính quyền địa phương cung cấp thông tin bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng ổn định từ năm 2020 và không có tranh chấp. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H: Buộc vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32, diện tích đất 1.540m² tọa lạc buôn M, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018). Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Y Đình, Phía Tây giáp đất ông Y Gin N, Phía Nam giáp đất ruộng và phía Bắc giáp đường bê tông. Đất và các tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện M và Biên bản định giá tài sản ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện M.

Buộc vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N và chị H'Juel N phải có nghĩa vụ giao cho ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 (Bản gốc) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018) để vợ chồng ông Đ, bà H làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông Đ, bà H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện M tiến hành xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M và được cung cấp thông tin: Ngoài thửa đất số 70, tờ bản đồ 32, diện tích đất 1.540m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 thì vợ chồng Y Dhim K, bà H'Nghị N còn sở hữu các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất có diện tích đất 5050m², tại các thửa đất số 466, 467, 469, 461, 460, 470, 458, 457, 456, 472, 473, 474, 483, 481, 476, 475, 452 tờ bản đồ số 01 tại xã K, huyện M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 131259 theo Quyết định số 203 ngày 30/11/1994 của Ủy ban nhân dân huyện M.

- Quyền sử dụng đất có diện tích đất 3800m², tại các thửa đất số 229, 230, 231 tờ bản đồ số 53 tại xã K, huyện M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 369602 theo Quyết định số 1396 ngày 23/9/2004 của Ủy ban nhân dân huyện M.

- Quyền sử dụng đất có diện tích đất 16087m², tại thửa đất số 586 tờ bản đồ 50 tại xã K, huyện M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC-364217 ngày 17/01/2020, số vào sổ CH-02089.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện M xem xét thu hồi Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 22/12/2020 “Về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” đối với quyền sử dụng đất tại

thửa đất số 70, tờ bản đồ 32, diện tích 1.540m². Địa chỉ thửa đất tại buôn M, xã K, huyện M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018).

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí hợp lý cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 8.000.000 đồng, chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết 6.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng và không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền trên.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H' Juel N đều là người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H' Juel N.

Nguyên đơn ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 92 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 220, điểm b khoản Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 177, Điều 274, Điều 351, Điều 352, Điều 356, Điều 358, Điều 366, Điều 372, Điều 373, Điều 500, khoản 2 Điều 501, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 6, Điều 26, Điều 167, Điều 168, Điều 169, khoản 1 và khoản 3 Điều 188, Điều 203 Luật đất đai; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

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

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H.

1. Buộc vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghị N, chị H'Juel N phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ 32, diện tích 1.540m² tọa lạc buôn M, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018). Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Y Đình N, Phía Tây giáp đất ông Y Gin N, Phía Nam giáp đất ruộng và phía Bắc giáp đường bê tông. Đất và các tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk và Biên bản định giá tài sản ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện M.

Buộc vợ chồng ông Y Dhim K, bà H'Nghì N và chị H'Juel N phải có nghĩa vụ giao cho vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-194083 (Bản gốc) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Y Dhim K ngày 25/9/2002 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/12/2014, ngày 13/07/2018) để vợ chồng ông Đ, bà H làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp ông Y Dhim K, bà H'Nghì N, chị H'Juel N không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông Đ, bà H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận nguyên đơn ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H tự nguyện nộp 14.000.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết.

3. Về án phí:

- Bị đơn ông Y Dhim K, bà H'Nghì N, chị H'Juel N được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho vợ chồng Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M theo biên lai thu tiền số AA/2019/0014558 ngày 12 tháng 01 năm 2021.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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;
- Chi cục THADS huyện M'Đrăk;
- Đương sự;
- Lưu HS.

(Đã ký)

Nguyễn Phi Long

