

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG BÚK  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 42/2022/DS-ST

Ngày: 16 - 9 - 2022

“ 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 BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trương Văn Chính**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Y Mung Niê**

2. Ông **Trần Minh Thuận**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Yên** - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông **Đình Quang Ngọc** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Đình V, sinh năm 1987 và chị Lê Thị H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Buôn M, xã C, huyện K, tỉnh Đ. Có mặt.

**- Bị đơn:** Anh Y H Mlô, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Buôn M, xã C, huyện K, tỉnh Đ. Có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Trần Thị M.

Địa chỉ: Buôn M, xã C, huyện K, tỉnh Đ. Có mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 10/02/2022, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 14/10/2012 vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H có nhận chuyển nhượng từ anh Y H Mlô 01 lô đất rẫy với diện tích 2.000 m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H; Phía Tây giáp đất ông Tr; Phía Nam giáp đất ông H; Phía Bắc giáp đường đi.

Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đã đưa đầy đủ số tiền nói trên cho anh Y H Mlô, tiếp đến vào ngày 02/4/2013 vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H mua thêm từ anh Y H Mlô liên kề phía sau với thửa đất nói trên với diện tích 1.200 m<sup>2</sup> với giá 13 triệu, anh Y H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết giấy tay với nhau. Lúc nhận chuyển nhượng đất thì đất trống, tuy nhiên sau đó anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H quản lý sử dụng canh tác cà phê và trồng các loại cây lâu năm trên đất từ năm 2012 cho đến nay.

Toàn bộ hai thửa đất nói trên thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 13613 m<sup>2</sup> mang tên ông Y H Mlô đất đã được UBND huyện Krông Búk cấp vào ngày 18/11/2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 875394.

Sau khi mua bán được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Y H Mlô đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa thể tách bìa sang tên được, tuy nhiên sau khi rút bìa đồ tại Ngân hàng thì anh Y H Mlô không chịu làm thủ tục sang tên tách bìa cho vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H nên vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy vào ngày 14/10/2012 và ngày 02/4/2013 với tổng diện tích chuyển nhượng là 3.200 m<sup>2</sup> giữa bên chuyển nhượng anh Y H Mlô và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Đình V, Lê Thị H, buộc anh Y H Mlô có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên tách thửa cho vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đối với thửa đất nói trên. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất thực tế là 3.103,8 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích chuyển nhượng đợt 1 là 2.000 m<sup>2</sup>, diện tích chuyển nhượng đợt 2 là 1.103,8 m<sup>2</sup>, trong đó có 148,26 m<sup>2</sup> bị chồng lấn với người khác. Nay anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy vào ngày 14/10/2012 và ngày 02/4/2013 với tổng diện tích chuyển nhượng thực tế là 2.955,54 m<sup>2</sup> giữa bên chuyển nhượng anh Y H Mlô và bên nhận chuyển nhượng anh Y H Mlô, buộc anh Y H Mlô có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên tách thửa cho vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đối với thửa đất nói trên.

*\*/ Bị đơn ông Y H Mlô trình bày:*

Ông Y H Mlô thừa nhận là vào ngày 14/10/2012 anh Y H Mlô có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H 01 lô đất rẫy với diện tích 2.000 m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H; Phía Tây giáp đất ông Tr; Phía Nam giáp đất ông H; Phía Bắc giáp đường đi. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), vợ chồng anh V, chị H đã đưa đầy đủ số tiền nói trên cho anh Y H Mlô, tiếp đến vào ngày 02/4/2013 vợ chồng

chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H mua thêm từ anh Y H Mlô liên kề phía với thửa đất nói trên với diện tích 1.200 m<sup>2</sup> với giá 13 triệu, anh Y H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng giấy tay với nhau. Lúc chuyển nhượng thì đất trống, sau khi nhận chuyển nhượng thì anh V, chị H đã quản lý sử dụng canh tác cả phê trồng cây lâu năm từ năm 2012 cho đến nay.

Nay vợ chồng anh V, chị H khởi kiện thì anh Y H Mlô không đồng ý, anh Y H Mlô có ý kiến là về đất thì anh Y H Mlô không tranh chấp, anh V, chị H vẫn đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, trước đây do chuyển nhượng không bìa nên giá rẻ nên nay anh V, chị H muốn sang tên tách bìa thì phải thương lượng giá theo giá bìa đỏ tại thời điểm hiện nay thì anh Y H Mlô mới đồng ý làm thủ tục sang tên tách bìa cho anh V, chị H. Cụ thể: muốn tách bìa sang tên thì anh V Chị H phải trả cho anh Y H Mlô số tiền 20 triệu/sào. Anh Y H Mlô không có yêu cầu phản tố.

*\*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M trình bày:* Chị M là vợ của anh Y H Mlô, chị M và anh Y H Mlô kết hôn từ năm 2014, việc anh Y H Mlô chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị H trước khi chúng tôi kết hôn nên chị M không biết, cũng không liên quan, vì tài sản này trước đây là của anh Y H Mlô một mình anh Y H Mlô đứng tên. Sau này chị M có nghe anh Y H Mlô kể lại thì mới biết. Nay chị M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc anh Y H Mlô có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên tách thửa cho vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đối với thửa đất đã chuyển nhượng nên Tòa xác định quan hệ pháp luật tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 14/10/2012 anh Y H Mlô có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H 01 lô đất rẫy với diện tích 2.000 m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H; Phía Tây giáp đất ông Tr; Phía

Nam giáp đất ông H; Phía Bắc giáp đường đi. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), vợ chồng anh V, chị H đã đưa đầy đủ số tiền nói trên cho anh Y H Mlô, tiếp đến vào ngày 02/4/2013 vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H mua thêm từ anh Y H Mlô liên kế với thửa đất nói trên với diện tích 1.200 m<sup>2</sup> với giá 13 triệu, anh Y H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng giấy tay với nhau. Lúc chuyển nhượng thì đất trống sau khi nhận đất rẫy và quản lý sử dụng thì vợ chồng anh V, chị H đã trồng cà phê, các loại cây lâu năm khác trên đất từ năm 2012 cho đến nay. Tuy nhiên, anh Y H Mlô không đồng ý với lý do trước đây chuyển nhượng không bìa nên giá rẻ nên nay anh V, chị H muốn sang tên tách bìa thì phải thương lượng giá theo giá bìa đỏ tại thời điểm hiện. Cụ thể: muốn tách bìa sang tên thì anh V Chị H phải trả cho anh Y H Mlô số tiền 20 triệu/sào thì anh Y H Mlô mới đồng ý làm thủ tục sang tên tách thửa cho anh V, chị H.

Xét hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H và anh Y H Mlô là có thật, được các bên thừa nhận và thể hiện bằng Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê vào các ngày 14/10/2012 và ngày 02/4/2013, tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng và anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đã nhận đất sử dụng, trồng các cây trồng lâu năm trên đất, ranh giới đất đã rào ổn định, các bên không tranh chấp về diện tích đất, các bên đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng, hơn nữa qua xác minh thì diện tích đất nằm trong thửa đất số 168, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 13613 m<sup>2</sup> mang tên ông Y H Mlô đất đã được UBND huyện Krông Búk cấp vào ngày 18/11/2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 875394 chưa thể chấp, tặng cho, góp vốn, chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức nào nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 14/10/2012 và ngày 02/4/2013 giữa bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H và bên chuyển nhượng anh Y H Mlô là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với tinh thần tại điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H phải có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H theo quy định pháp luật đất đai.

Xét về diện tích chuyển nhượng giữa các bên thấy rằng: Anh Y H Mlô không tranh chấp về diện tích đất. Về sự chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng thực tế ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng viết trong giấy sang nhượng: Hội đồng xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đồng ý với diện tích đất thực tế đo đạc được là 2.955,54 m<sup>2</sup> (đã trừ đi diện tích chôn lấp), phù hợp với diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất cũng như lời khai của các bên.

[2.1]. Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 14/10/2012 và ngày 02/4/2013 giữa bên chuyển nhượng anh Y H Mlô và bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đối với đo đạc thực tế là 2.955,54 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 168, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 13613 m<sup>2</sup> mang tên ông Y H Mlô đất đã được UBND huyện Krông Búk cấp vào ngày 18/11/2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 875394. Đất có tứ cận kích thước độ dài các cạnh như sau:

+ Phía Đông giáp đất rẫy ông Y H Mlô có cạnh dài lần lượt là 91,32 m và 50,7 m

+ Phía Tây giáp đất rẫy anh Tr đã chuyển nhượng cho anh V, chị H có các cạnh lần lượt là 97,5 m và 57,18 m

+ Phía Nam giáp đất ông Trần Phước Th có cạnh dài 19,81 m

+ Phía Bắc giáp đường đi có cạnh dài 20,09 m.

Tài sản gắn liền với đất gồm: 23 cây sầu riêng lớn, 12 cây sầu riêng nhỏ, 10 cây bơ, 50 trụ tiêu sống, 02 cây dừa xiêm lùn, 288 cây cà phê, 01 giếng đào và 181,92 m lưới thép gai (cạnh phía Đông, Nam, Bắc)

Buộc anh Y H Mlô có nghĩa vụ sang tên, tách thửa đối với thửa đất nói trên cho anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H.

Anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đã chi xong, anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, được khấu trừ số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án buộc anh Y H Mlô phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 14/10/2012 và ngày 02/4/2013 giữa bên chuyển nhượng anh Y H Mlô và bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H đối với đo đạc thực tế là 2.955,54 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 168, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 13613 m<sup>2</sup> mang tên ông Y H Mlô đất đã được UBND huyện Krông Búk cấp vào ngày 18/11/2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 875394. Đất có tứ cận kích thước độ dài các cạnh như sau:

+ Phía Đông giáp đất rẫy ông Y H Mlô có cạnh dài lần lượt là 91,32 m và 50,7 m

+ Phía Tây giáp đất rẫy anh Tr đã chuyển nhượng cho anh V, chị H có các cạnh lần lượt là 97,5 m và 57,18 m

+ Phía Nam giáp đất ông Trần Phước Th có cạnh dài 19,81 m

+ Phía Bắc giáp đường đi có cạnh dài 20,09 m.

- Tài sản gắn liền với đất gồm: 23 cây sầu riêng lớn, 12 cây sầu riêng nhỏ, 10 cây bơ, 50 trụ tiêu sống, 02 cây dừa xiêm lùn, 288 cây cà phê, 01 giếng đào và 181,92 m lưới thép gai (cạnh phía Đông, Nam, Bắc);

1.2. Buộc anh Y H Mlô có nghĩa vụ sang tên, tách thửa đối với thửa đất có diện tích 2.955,54 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 168, tờ bản đồ số 53, có tổng diện tích 13613 m<sup>2</sup> mang tên ông Y H Mlô đất đã được UBND huyện Krông Búk cấp vào ngày 18/11/2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 875394 cho anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H. Địa chỉ thửa đất: Buôn M, xã C, huyện K, tỉnh Đ.

Anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Y H Mlô phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Đình V, chị Lê Thị H số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0007729, ngày 10/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và*

*9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

**Trương Văn Chính**