TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – Đắk Lắk**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do –Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2025/DS - ST
Ngày 28 – 8 – 2025
V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Liên và ông Nguyễn Ngọc Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1162/2024/TLST – DS ngày 27/12/2024 và thụ lý bổ sung số 1162a/2025/TLST- DS ngày 21/4/2024 về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐST – DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2025/QĐST – DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị Kim L; có mặt

Địa chỉ: C41 Hoàng Văn Th, phường T, tỉnh Đắk Lắk

*** Bị đơn**: Ông Nguyễn Thiện A; có đơn xin xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Hẻm 143, đường S, tổ dân phố 4, phường T1, thị xã H, thành phố H1 (nay là phường H, thành phố H1)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Y C Kbuôr; sinh năm: 1965; có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Bà Niê Tố N; sinh năm: 1969; vắng mặt;

3. Bà D Niê; sinh năm: 1989; vắng mặt;

4. Bà H L1 Niê; sinh năm: 1991; vắng mặt;

5. Bà H C1 Niê; sinh năm: 1993; vắng mặt;

6. Bà S1 Niê; sinh năm: 1997; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Buôn AKô Dhông, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk)

6. Bà Nguyễn Thị Mỹ T3 (vợ ông Ái)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Nguyễn Thiện A; có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Hẻm 143, đường Sông B1, tổ dân phố 4, phường T1, thị xã H, thành phố H1 (nay là phường H, thành phố H1)

7. Ông Bùi Phong V; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 15 Lê Thánh T4, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Ông Y C Kbuôr là chủ sử dụng đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 33, diện tích 3836m2 tại phường T2, thành phố B theo GCNQSD đất số W 842150 do UBND thành phố B cấp ngày 10/12/1999 cho hộ ông Y C Kbuôr.

Ngày 27/5/2016, ông Y C Kbuôr cùng vợ là bà Niê Tố N và các con là D Niê, H L Niê, H C1 Niê (bên A) đã chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 102 m² (chiều rộng 6m x chiều dài 17m) thuộc thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Thiện A (bên B). Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường nhỏ vào lô đất ông T5.

- Phía Tây Bắc giáp: Đường và nhà ông T5

- Phía Đông Nam giáp: Đường nhựa vào buôn Akô Dhông

- Phía Tây Nam giáp: Nhà trọ cô H2.

Việc chuyển nhượng được lập thành Văn bản thỏa thuận, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A đã thanh toán đủ tiền và quản lý, sử dụng đất trên thực tế.

Sau đó, do không còn nhu cầu sử dụng nên ông Nguyễn Thiện A đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên diện tích đất nói trên cho tôi. Do khi đó ông A và ông Y C chưa làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất nói trên nên các bên chỉ lập giấy tờ mua bán viết tay, có ông Y C là người làm chứng (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/5/2018). Tôi cũng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiện A và quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

Sau đó, ông Y C tách thửa đất số 94, tờ bản đồ số 33 thành nhiều thửa, trong đó, diện tích đất tôi đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 33, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 699712 ngày 19/10/2020 cho hộ ông Y C Kbuôr. Sau đó, ông Y C tiếp tục tách thửa đất 411 này thành 02 thửa là thửa 471 và 472, trong đó, diện tích đất tôi đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 472 có tổng diện tích là 567,2m^2, trong diện tích này bao gồm có phần đất của gia đình tôi đang quản lý và sử dụng (theo trích lục bản đồ số 14481/TL- CNBMT)

Ngày 12/01/2024, hộ ông Y C đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 472, tờ bản đồ số 33, diện tích 567,2 m^2 trong đó có cả phần diện tích đất gia đình tôi đang quản lý, sử dụng cho bà Phan Thị L2. Do đó, tôi đã làm đơn ngăn chặn gửi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Do đó, việc chuyển nhượng giữa ông Y C với bà Phan Thị L2 không thực hiện được.

Sau đó, hộ ông Y C Kbuôr lại tiếp tục lập Hợp đồng tặng cho thửa đất số 472 cho bà D Nê. Tuy nhiên, do không có văn bản đồng ý của tôi nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không thực hiện việc sang tên chủ sử dụng cho bà D Niê (Theo công văn số 812/TB – CNBMT ngày 05/4/2024).

Nhận thấy, việc ông Y C Kbuôr liên tục có hành vi chuyển nhượng thửa đất số 472, tờ bản đồ số 33, diện tích 567,2 m^2 trong đó có cả phần diện tích đất gia đình tôi đang quản lý, sử dụng từ năm 2018 đến nay là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Do đó, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016, giữa bên A là ông Y C Kbuôr cùng vợ là bà Niê Tố N và các con là D Niê, H L2 Niê, H C1 Niê với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thiện A (bên B)

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21 tháng 5 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thiện A với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Phong V, bà Nguyễn Thị Kim L.

Đối tượng của cả Hợp đồng nói trên là diện tích đất khoản 102m^2 (chiều rộng 6m x chiều dài 17m), có tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường nhỏ vào lô đất ông T5

- Phía Tây Bắc giáp: Đường và nhà ông T5

- Phía Đông Nam giáp: Đường nhựa vào buôn Akô Dhông

- Phía Tây Nam giáp: Nhà trọ cô H2.

Thực tế hiện nay diện tích đất đang tranh chấp nói trên là số 25 Trần Cừ

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ kỹ thuật của Tòa án nhân dân thành phố B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) thì diện tích thực tế của thửa đất nói trên là 107,8m^2 và tứ cận thực tế hiện nay như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: số 27 Trần Cừ (nhà ông T5)

- Phía Tây Bắc giáp: số 27 Trần Cừ (đây là đường để đi vào nhà ông T5)

- Phía Đông Nam giáp: Đường Trần Cừ (trước đây là đường nhựa đi vào buôn Ako Dhông)

- Phía Tây Nam giáp: Số 23 Trần Cừ (trước đây là nhà trọ cô H2)

Sau khi được tiếp cận với các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập, tôi mới được biết, trước đây ông Y C Kbuôr tách thửa đất số 411, tờ bản đồ số 33 (theo GCNQSD đất số CV 699712 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/11/2024 cho hộ ông Y C Kbuôr) thành 02 thửa là thửa số 471 và thửa số 472 và diện tích đất đang tranh chấp nằm trên thửa đất số 472. Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án, tôi đều xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 472 (tách ra từ thửa 411).

Hiện nay tôi xác định diện tích đất đang tranh chấp vẫn thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 33, theo GCNQSD đất số DQ 669590 do Chi nhánh văn phòng đất đai thành phố B cấp ngày 20/11/2024 cho hộ ông Y C Kbuôr.

Việc trong đơn khởi kiện cũng như tại các bản tự khai, tôi xác định tứ cận theo hướng Đông, Tây, Nam, Bắc là không chính xác. Do đó, đề nghị Tòa án xác định diện tích và tứ cận thửa đất đang tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc – Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thiện A, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T3 trình bày:

Ông Y C Kbuôr là chủ sở hữu đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 33, có diện tích là 3836m². Địa chỉ thửa đất tại Phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 27/5/2016, hộ ông Y C Kbuôr có chuyển nhượng 1 phần quyền sử dụng đất trên cho tôi với diện tích 102m²(6m x 17m), tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, mái lợp tole có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp: đường nhỏ vào lô đất nhà ông T5.

Phía Tây giáp : đường vào nhà ông T5

Phía Nam giáp đường nhựa vào buôn Akodhong.

Phía Bắc giáp nhà trọ cô H2.

Việc mua bán giữa hộ ông Y C và tôi được lập thành văn bản thỏa thuận có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình ông Y C và được văn phòng công chứng Đ công chứng theo số 5033, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2016.

Ngày 21/05/2018, do chuyển công tác về quê nên tôi đã bán lại diện tích đất trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Bùi Phong V vì chưa có giấy chứng nhận QSDĐ nên hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng với nhau, có bà W Bya phó buôn cùng ông Y C ký làm chứng, đồng thời ông Y C có cam kết rõ trong hợp đồng là "Sau này khi làm thủ tục cắt thứa tôi cam kết sẽ cung cấp mọi thứ có liên quan và không thêm một khoản phí nào hết"

Sau khi lập "Hợp đồng chuyển nhượng" thì tôi đã cũng đã bàn giao thửa đất trên cùng với tài sản trên đất (căn nhà cấp 4) cho bà Liên và ông V quản lý và sử dụng.

Gần đây tôi được biết là ngày 19/10/2020, ông Y C làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ số CV699712. Ngày 22/12/2023, ông Y C làm thủ tục tách thửa 472 (tách từ thửa 411) tờ bản đồ số 33 có diện tích là 567,2m², trong diện tích này bao gồm có phần đất của tôi đã bán cho bà L, ông V và gia đình bà L đang quản lý và sử dụng (theo trích lục bản đồ số 14481/TL-CNBMT) từ khi bán đến nay

Ngày 12/1/2024, hộ ông Y C đã làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích 567,2 đã tách cho bà Phan Thị L2, có địa chỉ thường trú tại 14 Trần Bình T6, Phường Thống N, TP B. Hợp đồng này được lập tại văn phòng công chứng Đại An, có địa chỉ tại 36-38 Ngô Q, thành phố B và đã bị bà L làm đơn ngăn chặn.

Sau khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà L2, ngày 01/4/2024, ông Y C tiếp tục ký hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa số 472 (tách từ thửa 411), tờ bản đồ số 33. tại phường T2, thành phố B, cho con gái là bà D Niê và ngày 2/5/2024, bà L đã làm đơn khởi kiện ông Y C ra Tòa án nhân dân thành phố B yêu cầu Hủy hợp đồng cho tặng giữa hộ ông Y C và bà D Niê. Ngày 30/8/2024 ông Y C đã làm văn bản hủy hợp đồng cho tặng với bà D Niê tại văn phòng công chứng.

Việc mua bán giữa tôi và hộ ông Y C và giữa tôi với vợ chồng bà L ông V là đúng với thực tế.

Tại thời điểm tôi nhận chuyển nhượng đất với ông Y Ci Kbuôr và sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kim L, tôi đã kết hôn với bà Nguyễn Thị Mỹ T3. Tuy nhiên, do khi đó bà T3 đang sinh sống tại Thừa Thiên H, không trực tiếp vào ký các văn bản chuyển nhượng được, tuy nhiên tôi cũng đã thông báo cho bà Trang và được bà T3 đồng ý. Do đó, bà T3 đã ủy quyền cho tôi tham gia tố tụng (Theo giấy ủy quyền ngày (13/3/2025)

Nay bà Nguyễn Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi với bà L thì với tư cách là bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T3 thì quan điểm của tôi là:

Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2018 giữa tôi và vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất 94 tờ bản đồ số 33, diện tích 102m²(6m x 17m=102m²). Nay là thửa 472 (tách từ thửa 411)tờ bản đồ số 33 diện tích 567,2m². Địa chỉ thửa đất 25 Trần Cừ, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường nhỏ vào lô đất nhà ông T5 17m

Phía Tây giáp đường vào nhà ông T5 06m

Phía Nam giáp đường nhựa vào buôn AkoDhong 06m

Phía bắc giáp phòng trọ nhà cô H2 17m.

Bà Nguyễn Thị Kim L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Kim L về việc Công nhận văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016 giữa bên A là ông Y C Kbuôr, bà Niê Tổ N, bà D Niê, bà H L1 Niê, bà H C1 Niê với bên B là ông Nguyễn Thiện A.

Vì điều kiện ở xa, nên tôi không thể tham gia làm việc tại Tòa án được. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết vắng mặt tôi tại tất cả các buổi làm việc, các phiên họp và tại các phiên tòa

3. Tại bản tự khai ngày 07/01/2025, ông Bùi Phong V trình bày:

Tôi và bà Nguyễn Thị Kim L là vợ chồng. Tuy nhiên chúng tôi đã ly hôn theo quyết định số 175/2024/QĐST – VHNGĐ ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B. Nay bà Nguyễn Thị Kim L khởi kiện thì ý kiến của tôi như sau: Đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 33, diện tích 102m^2 (6m x 17m) nay là thửa đất 472 (tách từ thửa 411) tờ bản đồ số 33 địa chỉ thửa đất tại phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chúng tôi đã thỏa thuận đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Kim L, tôi không liên quan gì. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

4. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 5 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y C Kbuôr trình bày:

Tôi là người dân tộc Ê đê, tuy nhiên tôi có thể nghe, hiểu tiếng phổ thông nên không cần người phiên dịch.

Tôi là chủ sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 33, diện tích 3836m^2 theo GCNQSD đất số W842150 do UBND thành phố B cấp ngày 10/12/1999. Sau đó tôi đã làm thủ tục tách thửa đất nói trên thành 02 thửa, trong đó có thửa 411, tờ bản đồ số 33, địa chỉ tại phường T2, thành phố B. Sau đó tôi lại tiếp tục tách thửa 411 thành thửa số 472, diện tích 567,2m^2.

Vào khoảng thời gian từ năm 2004 – 2006 (do thời gian đã lâu nên tôi không nhớ rõ), tôi có chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 102m^2 (ngang 06 m x dài 17m) cho ông Đoàn Văn T7, bà Phan Thị H3 (hiện nay địa chỉ ở đâu thì tôi không biết), có tứ cận:

+ phía Đông bắc: giáp đường nhỏ vào lô đất ông T5;

+ Phía Tây bắc: giáp Đường và nhà ông T5;

+ Phía Đông Nam giáp: Đường nhựa vào Buôn Akô Dhông;

+ Phía Tây Nam giáp: nhà trọ cô H2.

Ông T7, bà H3 đã trả đủ tiền cho tôi và tôi đã bàn giao đất trên thực địa cho ông T7. Sau khi nhận bàn giao đất, ông T7 đã xây dựng phòng trọ trên diện tích đất nói trên

Sau đó ông T7, bà H3 lại chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho người khác, qua lần nhiều lần chuyển nhượng (đều bằng giấy tờ mua bán viết tay) thì đến ông Nguyễn Thiện A là người nhận chuyển nhượng. Khi đó, do tôi vẫn đứng

tên trên GCNQSD đất nên ông A đã nhờ tôi cùng vợ và các con là bà Niê Tố N, các cháu D Niê, H L1 Niê, H C1 Niê ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông A. Do từ thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Đoàn Văn T7, tôi không còn quản lý, sử dụng phần diện tích đất này, nên tôi đồng ý ký văn bản để ông Nguyễn Thiện A làm thủ tục tách thửa để cấp GCNQSD đất. Sau đó, ông Nguyễn Thiện A tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị Kim L.

Tôi xác định, diện tích đất khoảng 102m^2 (ngang 06 m x dài 17m) thuộc một phần thửa đất số 472, tờ bản đồ số 33 có tứ cận:

+ phía Đông bắc: giáp đường nhỏ vào lô đất ông T5;

+ Phía Tây bắc: giáp Đường và nhà ông T5;

+ Phía Đông Nam giáp: Đường nhựa vào Buôn Akô Dhông;

+ Phía Tây Nam giáp: nhà trọ cô H2.

Hiện nay vẫn đang do bà Nguyễn Thị Kim L đang quản lý, sử dụng. Tôi không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất đối với bà L.

Nay bà L khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2018 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Thiện A và công nhận công nhận Văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016 giữa bên A là ông Y C Kbuôr cùng vợ và các con với bên B là ông Nguyễn Thiện A đối với diện tích đất 102m² (6m x 17m) tại phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận Phía Đông giáp đường nhỏ vào lô đất ông T5; Phía Tây giáp: Đường vào nhà ông T5; Phía Nam giáp: Đường nhựa vào Buôn Akô Dhông; Phía Bắc giáp: nhà trọ cô H2 thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật do hiện nay tôi không còn liên quan gì đến thửa đất nói trên.

Nếu bà Liên muốn làm thủ tục tách thửa, cấp GCNQSD đất thì tôi đồng ý giao GCNQSD đất để bà Nguyễn Thị Kim L tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền và chịu các khoản chi phí phát sinh, tôi không có liên quan gì.

Do điều kiện sức khỏe và làm rẫy ở xa nên tôi không thể tham gia tố tụng tại Tòa án, do đó đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt tôi

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Niê Tố N, bà D Niê, bà H L1 Niê, bà H C1 Niê, bà S1 Niê (là vợ và con của ông Y C Kbuôr) mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đồng thời tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo.

- Về nội dung vụ án: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị HĐXX:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016, giữa bên A là ông Y CKbuôr Kbuôr cùng vợ là bà Niê Tố N và các con là D Niê, H L1 Niê, H C1 Niê với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thiện A.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21 tháng 5 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thiện A với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Phong V, bà Nguyễn Thị Kim L.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Thiện A có địa chỉ tại thị xã H, thành phố H1 (nay là phường H, thành phố H1), tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông A được thực hiện tại phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) và bà Liên lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk), do đó, việc Tòa án nhân dân thành phố B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm

g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thiện A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y C Kbuôr Kbuôr, ông Bùi Phong V có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ những vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này tại phiên tòa.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc và diện tích thửa đất đang tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định, theo Văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2018 thì thửa đất đang tranh chấp có diện tích 102m^2 (ngang 6m x dài 17m) thuộc một phần của thửa đất số số 94, tờ bản đồ số 33, diện tích 3836m^2 tại phường T2, thành phố B theo GCNQSD đất số W842150 do UBND thành phố B cấp ngày 10/12/1999 cho hộ ông Y C Kbuôr, thửa đất có tứ cận:

+ Phía Đông bắc: giáp đường nhỏ vào lô đất ông T5;

+ Phía Tây bắc: giáp Đường và nhà ông T5;

+ Phía Đông Nam giáp: Đường nhựa vào Buôn Akô Dhông;

+ Phía Tây Nam giáp: nhà trọ cô H2.

Căn cứ vào hồ sơ Tòa án thu thập được, diện tích đất đang tranh chấp hiện nay thuộc một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 33, có tổng diện tích 1461,1m^2 theo GCNQSD đất số DQ 669590 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 20/11/2024 cho hộ ông Y C Kbuôr

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố B (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) và kết quả đo vẽ kỹ thuật của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk có diện tích là 107,8m^2 và tứ cận thực tế như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: số 27 Trần Cừ (nhà ông T5); cạnh dài 6m

- Phía Tây Bắc giáp: số 27 Trần Cừ (đây là đường để đi vào nhà ông T5); cạnh dài 18m

- Phía Đông Nam giáp: Đường Trần Cừ (trước đây là đường nhựa đi vào buôn Ako Dhông), cạnh dài 6m

- Phía Tây Nam giáp: Số 23 Trần Cừ (trước đây là nhà trọ cô H2), cạnh dài 17,93m

(Chiều dài các cạnh được thể hiện trong Trích đo địa chính thửa đất của

Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk).

Tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông Y C Kbuôr Kbuôr xác định, căn nhà được xây dựng từ khoảng năm 2004 – 2006, khi ông Y C Kbuôr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A đã bao gồm cả căn nhà và hiện nay các bên không có tranh chấp gì đối với diện tích đất cũng như tài sản trên đất này.

Như vậy, diện tích trên thực tế tăng so với diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng là do sai số trong quá trình đo đạc, không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất.

[2.2]. Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận định:

[2.2.1]. Xét văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016 giữa ông Y C Kbuôr, bà Niê Tố N, chị D Niê, chị H L1 Niê, chị H C1 Niê (bên A) với ông Nguyễn Thiện A, HĐXX nhận thấy: Tại thời điểm xác lập văn bản thỏa thuận, bên A là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 33, diện tích 3836m^2 tại phường T2, thành phố B theo GCNQSD đất số W842150 do UBND thành phố B cấp ngày 10/12/1999 cho hộ ông Y C Kbuôr. Tại thời điểm xác lập văn bản thỏa thuận, chủ thể tham gia xác lập giao dịch có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, việc xác lập giao dịch dựa trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, văn bản đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đ. Do đó, văn bản Thỏa thuận ngày 27/5/2016 thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015). Do đó, yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016, giữa bên A là ông Y C Kbuôr cùng vợ là bà Niê Tố N và các con là D Niê, H L1 Niê, H C1 Niê với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thiện A là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/5/2018 giữa ông Nguyễn Thiện A với và Nguyễn Thị Kim L, ông Bùi Phong V, HĐXX nhận định:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thiện A trình bày: Do không còn nhu cầu sử dụng, nên ngày 21/5/2018, ông A đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà ông A đã nhận chuyển nhượng từ hộ ông Y C Kbuôr cho bà Nguyễn Thị Kim L và ông Bùi Phong V, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và ông Y C Kbuôr ký tên tại mục người làm chứng và cam kết sau này khi làm thủ tục tách thửa sẽ cung cấp mọi giấy tờ liên quan. Sau khi xác lập hợp đồng, bà L đã thanh toán đủ tiền cho ông A, ông A đã bàn giao đất

và tài sản trên đất cho bà L quản lý, sử dụng ổn định, công khai từ đó đến nay không có tranh chấp. Tuy nhiên, do tại thời điểm đó, diện tích các bên chuyển nhượng không đủ để tách thửa nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/5/2018 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng do hợp đồng đã hoàn thành trên thực tế, các bên không tranh chấp về nghĩa vụ. Mặc dù hiện nay diện tích đất ông Ái chuyển nhượng cho bà L vẫn nằm trong GCNQSD đất đứng tên hộ ông Y C Kbuôr, tuy nhiên, ông Y C xác định đã không còn liên quan gì đến diện tích này từ khoảng năm 2004 (sau khi chuyển nhượng cho ông Đoàn Thanh H3). Mặt khác, căn cứ Biên bản làm việc về việc kiểm tra hiện trạng, quy hoạch và thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 14 tháng 3 năm 2025 của UBND phường T2 thì thửa đất số 411, tờ bản đồ số 33 phù hợp với quy hoạch đất ở theo Quyết định số 876/QĐ – UBND ngày 11/5/2023 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, hiện nay thửa đất nói trên đã làm nhà ở hết dất, năm xây dựng từ 2004 – 2006 và không có Quyết định xử lý vi phạm hành chính về hành vi làm nhà trên đất nông nghiệp này. Do đó, HĐXX xét thấy cần căn cứ Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 Bộ luật dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/5/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thiện A với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Bùi Phong V.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nói trên, HĐXX xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016, giữa bên A là ông Y C Kbuôr cùng vợ là bà Niê Tố N và các con là D Niê, H L1 Niê, H C1 Niê với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thiện A.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21 tháng 5 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thiện Avới bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Phong V, bà Nguyễn Thị Kim L.

Đối tượng của cả 02 hợp đồng nói trên là diện tích đất 107,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 33 theo GCNQSD đất số DQ 669590 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 20/11/2024 cho hộ ông Y C Kbuôr, diện tích đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: số 27 Trần Cừ; cạnh dài 6m

- Phía Tây Bắc giáp: số 27 Trần Cừ; cạnh dài 18m

- Phía Đông Nam giáp: Đường Trần Cừ; cạnh dài 6m

- Phía Tây Nam giáp: Số 23 Trần Cừ cạnh dài 17,93m

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản trên đất tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 107,8m^2.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2025, ông Bùi Phong V xác định: Ông và bà L đã ly hôn theo Quyết định số 175/2024/QĐST – VHNGĐ ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B. Ông V và bà L đã thỏa thuận diện tích đất nói trên là tài sản riêng của bà L, ông V không liên quan. Do đó, bà Nguyễn Thị Kim L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1]. Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này bà Liên đã nộp và đã chi phí xong nên HĐXX không đề cập xem xét.

[3.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thiện A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016 và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21 tháng 5 năm 2018. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 144, 147, 156, 157, 227, 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2016, giữa bên A là ông Y C Kbuôr cùng vợ là bà Niê Tố N và các con là D Niê, H L1 Niê, H C1 Niê với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thiện A.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21 tháng 5 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thiện A với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Phong V, bà Nguyễn Thị Kim L.

Đối tượng của cả 02 hợp đồng nói trên là diện tích đất 107,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 33 theo GCNQSD đất số DQ 669590 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 20/11/2024 cho hộ ông Y C Kbuôr, diện tích đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: số 27 Trần Cừ; cạnh dài 6m

- Phía Tây Bắc giáp: số 27 Trần Cừ; cạnh dài 18m

- Phía Đông Nam giáp: Đường Trần Cừ; cạnh dài 6m

- Phía Tây Nam giáp: Số 23 Trần Cừ cạnh dài 17,93m

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản trên đất tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 107,8m^2.

Bà Nguyễn Thị Kim L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này bà L đã nộp và đã chi phí xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai số 0000552 ngày 18 tháng 12 năm 2024 và Biên lai số 0001288 ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đắk Lắk)

[3]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hương Giang