

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 52/2025/DS-ST

Ngày 29 - 9 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu  
cầu bồi thường thiệt hại tài sản

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Vân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tư Thế.

2. Bà Nguyễn Thị Hệ.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thuỷ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kb (cũ) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 64/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021, về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, quyết định hoãn phiên toà số 46/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Y K Niê (Ama Ng).

Địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Y Km Mlô (Ama En), bà H Bìn Niê.

Cùng địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà H Lg Mlô (A Mí Ng).

Địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Y S Mlô.

Địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Anh Y D Niê – vắng mặt.

- Ông Y Ph Mlô, sinh năm 1957 – có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk).

- Anh Y T Niê, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

- Anh Y N Mlô, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

- Ông Nguyễn Kim Ch.

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn N, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

- Anh Y Kh Mjao (A Ma S).

Địa chỉ: Buôn EaNho, xã Chư Kbô, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn E, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt (có đề nghị xét xử vắng mặt).

- Anh Y Pn Niê.

Địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

- Anh Y V Kbuôr.

Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Anh Y Kc Niê.

Địa chỉ: Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 17/5/1999, tôi có nhận sang nhượng từ vợ chồng ông Y Km Mlô và bà H B Niê một lô đất có diện tích khoảng 1,2 héc ta (diện tích theo giấy sang nhượng là 1 héc ta, còn diện tích chuyển nhượng bằng miệng là 02 sào), đất có tứ cận: Phía đông giáp rẫy ông Y S Niê (tên thường gọi là Ama B), cạnh dài 134,07m; phía tây giáp rẫy ông Y Am Niê (nay là đất ông Y U Niê, ông Y K), cạnh dài là 97,13m; phía nam giáp rẫy của Y Km có cạnh dài 98,24m và 39,03m; phía bắc giáp đường đi, cạnh dài 41,65m và 32,13m.

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 4 triệu đồng/sào x 12 sào (1,2ha) = 48.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Y Km, bà H B đồng ý bớt cho tôi số tiền 1.000.000 đồng nên tôi còn lại phải trả là 47.000.000 đồng. Đối với diện tích đất 1 héc ta chúng tôi có lập giấy sang nhượng đất rẫy viết tay nhưng không qua thủ tục công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với diện tích 02 sào hai bên chỉ mua bán chuyển nhượng bằng miệng với nhau, đến ngày

21/5/1999 tôi đã thanh toán cho ông Y Km và bà H B số tiền 40.000.000 đồng, khoảng 5 ngày sau tôi giao hết số tiền 7.000.000 đồng còn lại cho ông Y Km và bà H B.

Giấy tờ sang nhượng đất rẫy cà phê lập ngày 17/5/1999 và giấy giao tiền mua rẫy cà phê ngày 21/5/1999 đều do ông Y S Mlô (tên thường gọi là Ama P) lập, lý do vì tại thời điểm viết giấy sang nhượng đất ông Y Km và bà H B không biết chữ nên ông bà đồng ý để ông Y S Mlô viết hộ chữ “A Ma En” ở mục người sang nhượng tại giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 17/5/1999 và mục người nhận tại giấy giao nhận tiền rẫy cà phê lập ngày 21/5/1999. Quá trình lập giấy sang nhượng đất rẫy cà phê và giấy giao nhận tiền rẫy cà phê có anh Y Dum Niê chứng kiến đồng ý và ký xác nhận với vai trò là người làm chứng, sau đó ngày 29/5/1999 cũng trong giấy sang nhượng có xác nhận của thôn trưởng thôn Drah là ông Y Pléch.

Sau khi nhận chuyển nhượng tôi được ông Y Km và bà H B giao toàn bộ diện tích đất rẫy và canh tác ổn định từ đó và không có tranh chấp với ai.

Hiện nay tôi được biết trong tổng diện tích đất tôi nhận sang nhượng nêu trên có phần diện tích 7.099,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, tổng diện tích 14.330m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân huyện Kb cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/12/1996 mang tên ông Y Km, phần diện tích 4.900,4m<sup>2</sup> chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông Y Km và bà H B sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nhưng ông, bà không thực hiện. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y Km Mlô và bà H B Niê thực hiện các thủ tục để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất mà tôi đã nhận sang nhượng nêu trên. Trường hợp ông Y Km và bà H B Niê không thực hiện thì yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa tôi và ông Y Km Mlô, bà H B Niê đối với lô đất nêu trên. Đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị đến Ủy ban nhân dân huyện Kb cho tôi kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tôi đồng ý với các kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản của Tòa án, tôi đề nghị Tòa án căn cứ các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để giải quyết vụ án và không có ý kiến gì về các kết quả này.

Quá trình giải quyết vụ án tôi có bổ sung yêu cầu khởi kiện vì trước thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bị đơn là ông Y Km Mlô và bà H B Niê, vào ngày 07/02/2020 ông Y Km Mlô, bà H B Niê đã tự ý thuê ông Nguyễn Kim Ch đến lô đất mà tôi đang quản lý, sử dụng để dọn dẹp, san bằng, mức hồ trồng mới lại cây cà phê mặc dù chưa được sự đồng ý của tôi, đến ngày 09/02/2020 ông Ch thuê lại anh Y Kh Mjao, đến và dùng máy cưa, cưa lóc, cắt cành cây cà phê của tôi gây thiệt hại 428 cây cà phê Robusta trồng từ năm 1999, trị giá theo định giá là 109.440.000 đồng. Sau khi sự việc xảy ra tôi đã làm đơn tố cáo gửi Công an huyện Kb, yêu cầu giải

quyết xử lý ông Y Km Mlô về hành vi huỷ hoại tài sản, đến ngày 27/4/2020 cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Kb có thông báo kết quả giải quyết nguồn tin báo tội phạm số 626/TB-ĐTTH, cho rằng hành vi của ông Y Km Mlô không cấu thành tội phạm nên ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với ông Y Km. Vì vậy, tôi yêu cầu khởi kiện bổ sung với nội dung yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Y Km, bà H B Niê bồi thường thiệt hại giá trị tài sản đối với 428 cây cà phê của tôi với số tiền là 109.440.000 đồng.

Tại phiên toà nguyên đơn ông Y K Niê giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 17/5/1999, buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và trình bày số tiền 7.000.000 đồng còn thiếu khi nhận sang nhượng đất đã đưa hết cho ông Y Km, bà H B nhưng không có chứng minh cho việc đã đưa số tiền này nên đề nghị Toà án xem xét theo quy định của pháp luật. Đối với thoả thuận đưa số tiền 200.000.000 đồng theo biên bản thoả thuận ngày 13/6/2019 khi ông Y Km khởi kiện đối với ông Y K thì ông Y K cho rằng lý do có thoả thuận này là do hai bên thống nhất việc ông Y Km, bà H B sẽ làm thủ tục sang nhượng đất cho ông Y K và rút đơn khởi kiện, còn ông Y K sẽ đưa số tiền 200.000.000 đồng cho ông Y Km khi làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng sau khi ông Y Km rút đơn khởi kiện, ông Y K rút yêu cầu phản tố thì hai bên không thực hiện được thoả thuận.

Bị đơn quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được cấp, thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ các tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập từ hồ sơ vụ án dân sự khi ông Y Km khởi kiện đối với ông Y K Niê thì ông Y Km Mlô, bà H B Niê đều trình bày:

Gia đình ông Y Km có một lô rẫy cà phê ở Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk, lô đất này do gia đình khai phá từ trước và trồng cà phê từ năm 1990, được Ủy ban nhân dân huyện Kb cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002942 ngày 30/12/1996, chứng nhận hộ Y Km Mlô được quyền sử dụng 14.330m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, tại xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk. Đầu năm 1999, ông A Ma Ng hỏi mua rẫy cà phê của ông nhưng ông không bán, ông có cho ông A Ma Ng thuê khoán trong thời gian 07 năm (từ năm 1999 đến năm 2006), diện tích là 1 ha và 08 hàng cà phê (khoảng 4 sào), với số tiền thuê là 48.000.000 đồng. Ngày 17/5/1999, ông A Ma Ng đến nhà đưa cho ông số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 8.000.000 đồng hẹn đến 30/02/2000 sẽ trả đủ, ông có hỏi ông A Ma Ng là hợp đồng đầu thì ông Y K nói 2, 3 ngày nữa viết cũng được. Ông nhận số tiền 40.000.000 đồng, ông A Ma Ng cam kết nếu ông A Ma Ng tự bán rẫy cà phê nói trên thì phải bồi thường (chịu phạt) cho gia đình ông số tiền 20.000.000 đồng, đồng thời phải trả lại diện tích cà phê nói trên cho gia đình ông và không làm hợp đồng nữa. Ngày 30/02/2000 ông A Ma Ng đến nhà đưa ông số tiền 7.000.000 đồng nhưng ông không nhận vì còn thiếu 1.000.000 đồng như đã thoả thuận và ông A Ma Ng chưa lập hợp đồng thuê khoán. Sau đó, ông A Ma Ng đưa cho ông một tờ giấy có nội dung: “*giấy giao tiền mua rẫy cà phê*” viết vào ngày

21/5/1999, ông không đồng ý ký vào giấy này vì ông không bán đất rẫy mà chỉ giao khoán cho ông A Ma Ng trong 7 năm. Ông A Ma Ng nói phải ký để làm tin, chứ không ký thì ông A Ma Ng mất tiền thì sao ?, vì đã nhận số tiền 40.000.000 đồng của ông A Ma Ng nên ông chỉ ghi chữ A Ma En để làm tin là ông đã nhận số tiền 40.000.000 đồng.

Năm 2007, ông đòi lại đất nhưng ông A Ma Ng không chịu trả, tại buổi hoà giải ngày 15/02/2012 tại nhà ông A Ma Ng thì ông Y S Mlô (phó trưởng Công an xã C là cậu ruột của ông A Ma Ng), ông A Ma Ng có đưa ra 01 tờ giấy có tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê*” viết vào ngày 17/5/99 do ông Y S Mlô viết và ký dưới phân “*người sang nhượng ký tên A Ma En*”, đây không phải là chữ ký của ông.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H Lg Mlô trình bày:***

Tôi là vợ ông Y K Niê, tôi hoàn toàn đồng ý với ý kiến của chồng tôi, đề nghị Toà án xem xét giải quyết chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của chồng tôi. Tôi cũng đồng ý với các kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, tôi không có ý kiến bổ sung gì thêm.

***Người làm chứng ông Y S Mlô (A Ma Phen) quá trình giải quyết vụ án, đã trình bày:***

Vào ngày 17/5/1999 hai bên ông Y Km và ông Y Kung Niê có nhờ tôi viết giấy sang nhượng đất rẫy cà phê và đến ngày 21/5/1999 viết giấy giao tiền mua rẫy cà phê. Do ông Y Km Mlô (A Ma En) không biết viết chữ nên đã nhờ tôi ký vào nơi người sang nhượng – A Ma En trong giấy sang nhượng đất rẫy cà phê và nơi người nhận tiền – A Ma En trong giấy giao tiền mua rẫy cà phê. Cả hai việc sang nhượng và giao tiền giữa hai bên đều tự nguyện, tôi và con trai ông Y Km Mlô là ông Y D Niê là người chứng kiến toàn bộ sự việc. Hiện nay giữa ông Y Km Mlô và ông Y K Niê đang tranh chấp tôi không có yêu cầu gì đề nghị Toà án xem xét theo quy định của pháp luật.

***Căn cứ các tài liệu chứng cứ do đương sự đề nghị Toà án thu thập, người làm chứng anh Y Dm Niê trình bày:***

Việc sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 17/5/1999 giữa cha tôi là ông Y Km Mlô và ông Y K Niê tôi không được chứng kiến và cũng không biết gì về việc này. Tôi khẳng định chữ ký nơi người làm chứng viết tên - Y D Niê trong giấy sang nhượng trên không phải là của tôi, chỉ khi hai bên đưa giấy giao tiền mua rẫy cà phê ngày 21/5/1999 cho tôi, vì thời gian đó tôi còn quá nhỏ nên cũng không biết nội dung trong giấy viết gì, chỉ biết người lớn bảo ký thì tôi ký vào. Ngoài ra tôi không biết gì thêm sự việc nào nữa.

***Căn cứ các tài liệu chứng cứ do đương sự đề nghị Toà án thu thập và tại phiên toà người làm chứng ông Y Pl Mlô trình bày:*** Trước đây tôi là thôn trưởng thôn Dr, xã C, việc sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 17/5/1999 và việc viết giấy sang nhượng giữa ông Y Km Mlô (A Ma En) và ông Y K Niê (A Ma Ng) diễn biến sự việc thế nào tôi không chứng kiến. Đến ngày 29/5/1999 ông Y K Niê đưa

tôi 01 tờ giấy có tiêu đề giấy sang nhượng đất rẫy cà phê đến nhờ tôi xác nhận việc sang nhượng giữa hai bên, sau khi xem thấy giấy sang nhượng có người sang nhượng, bên nhận sang nhượng và người làm chứng thì tôi ký xác nhận, ngoài ra tôi không biết gì thêm.

***Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng anh Y Ng Mlô trình bày:***

Tôi từ nhỏ đi học đến năm lớp 9 thì nghỉ học (năm 2016), sau khi nghỉ học thì ở nhà phụ giúp bố mẹ tôi làm rẫy, tôi giúp bố mẹ làm trên lô rẫy mà hiện nay gia đình tôi đang tranh chấp với ông Y Km Mlô, bà H B Niê, lô rẫy này bố mẹ tôi mua từ ông Y Km Mlô và bà H B Niê, việc bố mẹ tôi mua rẫy của họ thì buôn trưởng cũng có biết, khi tôi lớn lên cũng nhiều lần nghe buôn trưởng nói về việc bố mẹ tôi đã mua lô đất rẫy hiện nay đang tranh chấp. Ngoài những lời trình bày nêu trên tôi không có ý kiến gì khác, mong Toà án xem xét giải quyết cho bố mẹ tôi.

***Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng anh Y Tm Niê trình bày:***

Tôi lấy con gái ông Y K Niê và bà H Lg Mlô, về sinh sống cùng gia đình vợ ở Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk từ năm 2022. Quá trình sống tại nhà vợ thì bản thân tôi có giúp vợ và bố mẹ vợ cùng làm rẫy tại lô đất đang tranh chấp giữa bố mẹ vợ tôi và ông Y Km Mlô, bà H B Niê, theo tôi biết thì lô đất rẫy này do bố mẹ vợ tôi mua từ ông Y Km, bà H B từ lâu, vẫn sử dụng ổn định cho đến nay.

***Căn cứ các tài liệu do đương sự đề nghị Toà án thu thập, người làm chứng ông Nguyễn Kim Ch trình bày:***

Khoảng 11 giờ 00 phút ngày 07/02/2020 tôi đang sửa máy mức ở nhà thì có người dân tộc Ê đê (sau này tôi biết là ông Y Km Mlô hay còn gọi là A Ma En) đến hỏi tôi có mức cây cà phê không, tôi trả lời là có, ông Y Km hỏi mức thế nào thì tôi trả lời nếu cây cà phê to thì tôi không lấy tiền còn cây cà phê nhỏ thì ông Y Km trả thêm tiền, việc cắt cành, đốt dọn do ông Y Km Mlô tự làm. Tuy nhiên ông Y Km nói đã cắt trước đó vài chục cây nhưng đau tay nên nhờ tôi cắt giúp, đồng thời nói rằng cà phê trong rẫy gốc to trồng từ năm 1990 nên tôi đồng ý. Qua trao đổi ông Y Km cho biết thuê tôi mức cây cà phê để tái canh lại cây cà phê mới, tôi hỏi địa chỉ, số điện thoại liên lạc rồi ông Y Km ra về. Đến trưa ngày 08/02/2020 ông Y Km đến tìm tôi hỏi về việc thuê tôi mức cây cà phê nên tôi hẹn chiều cùng ngày vào xem rẫy, đến 14 giờ 00 phút ngày 08/02/2020 tôi cùng ông Y Km đến một rẫy cà phê thuộc Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk, được ông Y Km cho biết diện tích khoảng 1,2 hecta, tôi đi xem xét xung quanh để khi cắt, mức cây không nhầm sang rẫy của người khác, tôi nói với ông Y Km việc cắt cây cà phê tôi thuê người khác cắt nên ông phải có mặt khi người cắt cành làm việc để giám sát, chỉ cắt đúng phần rẫy của ông Y Km nên ông Y Km đồng ý. Tôi hẹn ông Y Km bắt đầu cắt cành vào ngày 09/02/2020. Sau đó tôi có thuê anh A Ma Sao không rõ tên thật, địa chỉ ở Buôn EaNho, xã Chư Kbô, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk để cắt cành trước ở rẫy cà phê của ông Y Km, anh A Ma Sao được ông Y Km đón và dẫn đến rẫy cà phê ở Buôn Dr, xã C, huyện Kb để cắt cây cà phê vào ngày 09/02/2020 còn tôi không vào. Đến tối ngày 09/02/2020 tôi nghe thông tin rẫy cà phê mà ông Y Km thuê tôi mức đang tranh chấp với người khác, việc A Ma Sao cắt cây cà phê bị

tổ cáo đến cơ quan công an nên cơ quan công an liên hệ với tôi để làm việc. Tôi chỉ hợp đồng bằng miệng với ông Y Km, ông Y Km thuê tôi cắt cây cà phê, mức gốc để dọn dẹp, san lấp mặt bằng với mục đích trồng lại cây cà phê mới và nghe ông Y Km nói rẫy cà phê là của ông Y Km nhưng thực tế của ai thì tôi không rõ. Ngoài ra ông Y Km và tôi cũng trao đổi về việc thuê tôi mức hồ để trồng lại cà phê sau khi dọn dẹp xong mặt bằng nhưng việc mức hồ cà phê chúng tôi sẽ thỏa thuận sau. Lô rẫy cà phê có diện tích khoảng 1,2 hecta, cây cà phê trên đất trồng đã già, khu vực xung quanh rẫy của ông Y Km tôi thấy mọi người đã tưới hoặc đã cải tạo đất, còn rẫy cà phê của ông Y Km cà phê xấu, chưa tưới nước.

***Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng anh Y Von Kbuôr trình bày:***

Vào khoảng năm 2020 tôi và anh Y Kiêm cùng đi cưa cây cà phê tại lô rẫy sát rẫy của ông Y K (sau này được biết là rẫy của ông Y K), có nghe tiếng cưa nhưng không biết đó là rẫy của ai, ai đang cưa, cưa cái gì cũng không rõ, chỉ khi thấy lực lượng công an đi vào làm việc, tôi và anh Y Kiêm cùng đến xem mới biết là có người cưa cây cà phê ở vườn đó, chúng tôi cũng không quen người cưa, sau đó chúng tôi cũng được cơ quan công an huyện Kb mời về lấy lời khai, những gì chúng tôi biết, chứng kiến đều đã khai tại cơ quan công an, tôi không liên quan gì đến việc cưa cây cà phê tại vườn ông Y K Niê, ngoài ra tôi không biết gì thêm.

***Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng anh Y Kiêm Niê trình bày:***

Vào khoảng năm 2020 tôi và anh Y Von Kbuôr là người cùng buôn đã cùng đi cưa cây cà phê tại lô rẫy sát rẫy của ông Y K (sau này mới được biết là rẫy của ông Y K), có nghe tiếng cưa nhưng không biết đó là rẫy của ai, ai đang cưa, cưa cái gì cũng không rõ, chỉ khi thấy lực lượng công an đi vào làm việc thì tôi và anh Y Von cùng đến xem mới biết là có người cưa cây cà phê ở vườn đó, chúng tôi không tham gia, không được thuê, chúng tôi cũng không quen người cưa, sau đó chúng tôi cũng được cơ quan công an huyện Kb mời về lấy lời khai, những gì tôi biết, chứng kiến đều đã khai tại cơ quan công an, tôi không liên quan gì đến việc cưa cây cà phê tại vườn ông Y K Niê, về số lượng cây cà phê bị cưa tôi không biết, ngoài ra tôi không biết, không chứng kiến gì thêm.

***Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng anh Y Khuynh Mjao (A Ma Sao) trình bày:***

Do thời gian đã lâu nên tôi không còn nhớ cụ thể ngày nào nhưng vào năm 2020 tôi được ông Nguyễn Kim Ch, sinh năm 1965, trú tại Thôn N, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk thuê tôi đi cưa cắt các cây cà phê, lúc đó ông chủ rẫy cũng có mặt nhưng tôi không biết đó là ai, tên gì và tôi cũng không hỏi, tôi được ông Châu thuê nên tôi làm, tôi dùng cưa lóc do ông Ch đưa cắt cành cây cà phê trong rẫy, tôi cũng không biết rẫy đó là của ai, do ai làm chủ, cũng không rõ có tranh chấp hay không, tôi không nhớ số lượng cây cà phê bị cắt do không đếm.

***Căn cứ các tài liệu do đương sự đề nghị Toà án thu thập, người làm chứng anh Y Pn trình bày:***

Tôi là con ruột ông Y Km Mlô, có biết mặt ông Y K Niê nhưng không rõ ở Buôn Drah 1 hay Buôn Dr, vào khoảng 12 giờ ngày 09/02/2020 sau khi ăn cơm

trưa xong bố tôi là Y Km Mlô nói tôi chiều chạy qua rẫy, rẫy mà gia đình đang tranh chấp với ông Y K Niê (còn gọi là A Ma Ng) ở khu vực Buôn Dr, xã C, huyện Kb để trông cho người ta cắt cây cà phê. Đến khoảng 14 giờ chiều cùng ngày tôi đi xe mô tô vào trong rẫy đang tranh chấp với ông A Ma Ng, lúc đó tôi thấy có một thanh niên khoảng 25 đến 27 tuổi đang dùng cưa lốc để cắt cà phê thì có hai người đàn ông (không rõ tên, địa chỉ) đang dùng cưa lốc để cắt rẫy cà phê. Đến khoảng 15 giờ 30 phút cùng ngày, vợ chồng nhà A Ma Ng đến chỗ đang cắt cây cà phê và chúng tôi có lời qua tiếng lại với nhau, trước đó khoảng 14 giờ 30 phút, bố tôi cũng chạy xe máy tới, hai bố con chúng tôi đứng cạnh rẫy để trông người thanh niên cắt cây cà phê.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng bị đơn đều vắng mặt nên không thể tiến hành hoà giải.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng của phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng đã vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mà không có lý do, không thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định theo Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự nhận thấy, ý kiến trình bày của ông Km cho rằng giữa ông và ông Y K có lập hợp đồng giao khoán bằng miệng, theo đó ông giao cho ông Y K 1,2 hecta rẫy cà phê trong thời gian 07 năm (từ năm 1999 đến năm 2006) với số tiền thuê là 48.000.000 đồng, hết thời hạn giao khoán ông Y K phải có nghĩa vụ trả lại đất là không có căn cứ, bởi lẽ: Ông không cung cấp được chứng cứ nào liên quan đến hợp đồng giao khoán và ông Y K cũng không thừa nhận, mặt khác từ khi nhận đất đến nay, gia đình ông Y K vẫn sử dụng ổn định diện tích đất này, đến thời hạn hợp đồng ông Y K không trả lại đất nhưng đến năm 2013 ông Y Km mới khởi kiện tại Toà án vì cho rằng chỉ giải quyết nội bộ trong dòng tộc. Hợp đồng chuyển nhượng rẫy cà phê ngày được lập thành văn bản ngày 17/5/1999 và giấy giao tiền mua rẫy cà phê ngày 21/5/1999 giữa hộ ông Y K và hộ ông Y Km, kết luận giám định chữ ký, chữ viết A Ma En trong giấy sang nhượng và giấy giao tiền không phải do cùng một người viết ra. Tuy nhiên, bản chất của hợp đồng đã

thể hiện ý chí của ông Y Km là sang nhượng cho ông Y K, được người làm chứng là ông Y S Mlô viết hộ vì lý do ông Y Km không biết chữ, sau đó đến thôn trưởng xác nhận nên việc sang nhượng đất rẫy cả phê giữa ông Y Km và ông Y K là có thật.

Về hình thức hợp đồng mặc dù không được công chứng, chứng thực nhưng đất sang nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận sang nhượng đã canh tác, trồng thêm nhiều cây lâu năm, bên chuyển nhượng không có ý kiến và người nhận chuyển nhượng cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về hành vi nào. Thực tế hai bên đã thực hiện hợp đồng, ông Y K đã nhận toàn bộ diện tích đất rẫy sang nhượng và canh tác từ năm 1999 đến nay, giấy giao tiền ngày 21/5/1999 thể hiện bên giao đã đưa cho bên nhận số tiền 40.000.000 đồng có chữ ký của hai bên, còn số tiền 7.000.000 đồng ông Y K cho rằng đã được bớt 1.000.000 đồng và đã đưa đủ số tiền 7.000.000 đồng cho ông Y Km nhưng có có chứng cứ chứng minh việc đưa tiền, không được ông Y Km thừa nhận. Do đó căn cứ giấy sang nhượng đất rẫy cả phê, ghi nhận giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng thì ông Y K đã trả được 40.000.000 đồng, đã thực hiện được 83,33%, còn lại số tiền 8.000.000 đồng tương ứng 16,67% chưa thực hiện xong. Vì vậy cần buộc ông Y K tiếp tục trả cho Y Km, bà H B số tiền còn lại theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là phù hợp, giá trị đất và cây trồng trên đất theo giá thị trường theo kết quả định giá là 1.307.313.000 đồng, 16,67 % tương ứng số tiền là 217.929.077 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 414, 697, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự; Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y K Niê:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy cả phê lập ngày 17/5/1999 giữa vợ chồng ông Y Km Mlô, bà H B Niê và vợ chồng ông Y K Niê, bà H Lg Mlô. Buộc vợ chồng ông Y Km Mlô, bà H B Niê có nghĩa vụ phối hợp cùng vợ chồng ông Y K Niê, bà H Lg Mlô làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Y K Niê, bà H Lg Mlô có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Y Km Mlô, bà H B Niê số tiền sang nhượng đất còn thiếu là 217.929.077 đồng.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung: Ngày 07/02/2020 ông Y Km, bà H B Niê đã tự ý thuê ông Nguyễn Kim Ch đến lô đất mà ông Y K đang khởi kiện để dọn dẹp, san bằng, mức hồ trồng mới lại cây cà phê mặc dù chưa được sự đồng ý của ông Y K. Đến ngày 09/02/2020 ông Ch thuê lại anh Y Kh Mjao đến dùng cưa, cưa lóc để cắt cành cây cà phê của ông Y K, cụ thể tổng thiệt hại của 428 cây cà phê Robusta trồng từ năm 1999, trị giá theo định giá là 109.440.000 đồng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của ông Y K, buộc bị đơn ông Y Km, bà H B Niê phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản đối với 428 cây cà phê cho ông Y K với số tiền 109.440.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đăk Lăk) và theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn quá trình giải quyết vụ án đã được triệu tập tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt, khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử đã cấp, công bố, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng để tham phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai nên việc xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định.

[2.1] Về hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng, căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đã xác định:

Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002942, cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y Km Mlô là  $14.330m^2$ , tại Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đăk Lăk (nay là xã Kb, tỉnh Đăk Lăk). Trong đó, diện tích ông Y K nhận chuyển nhượng của ông Y Km Mlô có diện tích theo hiện trạng sử dụng là:  $12.450,6m^2$ , có vị trí tứ cận:

Phía đông giáp đất ông Y S; Phía tây giáp đất ma súp, ông Y L; Phía nam giáp phần đất ông Y Km Mlô quản lý, sử dụng; Phía bắc giáp đường đất.

Trong  $12.450,6m^2$  gồm hai phần: Phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002942 là  $7223,5m^2$ , phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $5227,1m^2$ , có đặc điểm:

- Diện tích đất  $7223,5m^2$ , có vị trí tứ cận: Phía đông giáp phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ( $5227,1m^2$ ); phía tây giáp đất ma súp, ông Y Leam; phía nam giáp phần đất ông Y Km Mlô quản lý, sử dụng; phía bắc giáp đường đất;

Trên đất có 750 cây cà phê, trồng năm 1996, 01 cây mít trồng năm 1998, 02 cây xoài trồng năm 1999, 11 cây bơ trồng năm 2018.

- Diện tích đất  $5227,1m^2$  có đặc điểm: Phía đông giáp đất ông Y Sick; phía tây giáp phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ( $7223,5m^2$ ); phía nam giáp phần đất ông Y Km Mlô quản lý, sử dụng và đường đất; phía bắc giáp đường đất;

Trên đất có 585 cây cà phê trồng năm 1996, bị chặt 428 cây (đã nuôi chồi năm thứ 3) còn lại 157 cây trồng từ năm 1996; 50 cây sầu riêng trồng năm 2022, 01 cây dâu, 01 cây trứng gà trồng năm 2019, 01 cây ổi trồng năm 2021, 03 cây muồng trồng năm 2022, 01 cây cóc trồng năm 2022.

Tổng giá trị tài sản gồm quyền sử dụng đất và các cây trồng trên diện tích đất 12.450,6m<sup>2</sup>, có giá trị theo giá thị trường là 1.307.313.000 đồng.

Phần diện tích đất ông Y Km Mlô đang quản lý, sử dụng không có tranh chấp là 8270,5m<sup>2</sup> trong đó diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002942 là 7520,53m<sup>2</sup>, phần chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 749,97m<sup>2</sup>.

[2.2] Xét việc xác lập giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 17/5/1999:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ được thu thập, lời trình bày của các đương sự, người làm chứng, nhận thấy việc ông Y Km cho rằng giữa ông và ông Y K Niê có lập hợp đồng giao khoán đất bằng miệng, giao cho ông Y K làm diện tích đất rẫy 14.330m<sup>2</sup> đất rẫy cà phê trong thời hạn 07 năm (từ năm 1999 đến năm 2006) với số tiền là 48.000.000 đồng, thời hạn giao trả đất đến năm 2007 thì ông Y K Niê phải trả lại rẫy cà phê là không có cơ sở, vì ông Y Km không cung cấp được chứng minh có việc giao khoán thuê rẫy cà phê, không được bị đơn thừa nhận. Thực tế ông Y K Niê đã nhận và sử dụng ổn định diện tích đất theo hiện trạng là 12.450,6m<sup>2</sup> từ năm 1999 nhưng đến năm 2013 ông Y Km mới khởi kiện tại Toà án vì cho rằng chỉ giải quyết nội bộ trong dòng tộc. Do đó có cơ sở xác định không có việc giao khoán rẫy cà phê giữa ông Y Km và ông Y K là phù hợp.

[2.3] Xét hình thức giấy sang nhượng đất rẫy ngày 17/5/1999 và giấy giao tiền mua rẫy ngày 21/5/1999.

Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 17/5/1999 và giấy giao tiền mua rẫy cà phê ngày 21/5/1999 đều được lập thành văn bản viết tay, nội dung thể hiện việc sang nhượng đất rẫy cà phê thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được công chứng, chứng thực, chỉ có xác nhận của thôn trưởng. Tuy nhiên, thực tế bị đơn đã bàn giao đất cho ông Y K quản lý, sử dụng từ thời điểm lập giấy sang nhượng, ông Y K đã sử dụng đất ổn định, canh tác, trồng các loại cây trồng lâu năm trên đất. Việc ông Y Km (A Ma En) không đồng ý chữ viết trong giấy sang nhượng, kết luận giám định chữ viết trong giấy sang nhượng thể hiện chữ “A Ma En” trong giấy sang nhượng và giao tiền mua rẫy cà phê không do cùng một người viết ra. Tuy nhiên, căn cứ việc bàn giao đất, nội dung giấy sang nhượng đất rẫy cà phê, giấy giao tiền mua đất, lời khai của người làm chứng có cơ sở xác định bản chất của hợp đồng và giao dịch đã thể hiện ý chí của ông Y Km (A Ma En) là sang nhượng đất cho ông Y K Niê vì người làm chứng là ông Y S Mlô (tên thường gọi là A Ma Phen) là người viết giúp giấy sang nhượng đất rẫy cà phê lập ngày 17/5/1999 và giấy giao tiền mua rẫy cà phê ngày 21/5/1999, vì ông Y Km và bà H B không biết chữ nên ông bà đồng ý để ông Y S Mlô viết hộ chữ A Ma En ở mục người sang nhượng tại giấy sang nhượng rẫy lập ngày 17/5/1999 và mục người nhận tại giấy giao tiền mua rẫy cà phê lập ngày 21/5/1999, sau đó đến gặp thôn

trường tại thời điểm đó xác nhận việc sang nhượng. Ngoài ra, căn cứ biên bản xác minh giá trị chuyển nhượng theo giá thị trường tại khu vực Buôn Drah, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk tại thời điểm năm 1999 có giá khoảng 20.000.000 đồng/ha. Do đó việc sang nhượng đất rẫy cà phê giữa vợ chồng ông Y Km (A Ma En) và vợ chồng ông Y K Niê (A Ma Ng) là có thật.

[2.4] Xét việc thực hiện hợp đồng: Từ thời điểm lập giấy sang nhượng đất rẫy cà phê, sau đó là giấy giao tiền mua rẫy cà phê thì ông Y Km đã bàn giao đất trên thực địa cho ông Y Km quản lý sử dụng, canh tác, ông Y K đã trồng thêm cây trồng lâu năm và bên chuyển nhượng là ông Y Km không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là phù hợp với tiêu mục b3, mục 2.3 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, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Căn cứ biên bản xác minh thấy rằng đất đang tranh chấp giữa ông Y K Niê và ông Y Km phù hợp với quy hoạch đất nông nghiệp, nguồn gốc đất thuộc lâm trường C, sau đó các hộ dân tự khai phá, trồng cà phê, đất có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không có tranh chấp. Tại văn bản thoả thuận về việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền ngày 13/6/2019 giữa ông Y Km, bà H B Niê và ông Y K Niê đã ghi nhận thoả thuận, theo đó ông Y Km có nghĩa vụ phối hợp, hợp tác với nhau trong việc ký các giấy tờ có liên quan làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 12.000m<sup>2</sup> (1,2ha) trong đó có phần diện tích thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002942, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17 và một phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Buôn Dr, xã C, huyện Kb, chậm nhất trong thời gian 02 tháng kể từ ngày 13/6/2019, sau khi ông Y K được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Y Kung Niê thế chấp vay Ngân hàng và ông Y K Niê có nghĩa vụ giao cho ông Y Km Mlô số tiền 200.000.000 đồng, quá đó thấy rằng khi ký văn bản thoả thuận này ông Y Km đã thể hiện rõ ý chí của việc xác nhận có việc sang nhượng đất có ông Y K. Vì vậy, việc ông Y K Niê yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 17/5/1999) là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét việc trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng, ông Y K Niê cho rằng đã theo thoả thuận sang nhượng thì số tiền sang nhượng là 48.000.000 đồng, được ông Y Km bớt 1.000.000 đồng, ông còn phải trả số tiền 47.000.000 đồng và đã trả đủ số tiền này cho ông Y Km là không phù hợp, vì căn cứ giấy giao tiền mua rẫy cà phê ngày 21/5/1999 chỉ thể hiện ông Y K đã đưa cho ông Y Km (bên nhận A Ma En) số tiền 40.000.000 đồng và có chữ ký của hai bên và người làm chứng, còn phần chữ được viết thêm dòng cuối cùng trong giấy có nội dung “*đã giao đủ số tiền nói trên 47.000.000 đồng*” nhưng không có chữ ký của bên nào xác nhận việc trả đủ tiền. Do đó chỉ có cơ sở xác định ông Y K đã đưa cho ông Y Km số tiền 40.000.000 đồng, tương ứng 83,33 %, còn thiếu 8.000.000 đồng, tương ứng

16,67% chưa trả cho ông Y Km nên cần buộc ông Y K phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu, giá trị đất và tài sản trên đất được định giá là 1.307. 313.000 đồng x 16,67% = 217.929.000 đồng (đã làm tròn số tiền) để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên là phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 17/5/1999), buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục sang nhượng cho nguyên đơn đối với diện tích đất theo hiện trạng là 12.450,6m<sup>2</sup>, trong diện tích 12.450,6m<sup>2</sup> gồm hai phần: Phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002942 là 7223,5m<sup>2</sup>, phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5227,1m<sup>2</sup> có đặc điểm như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Y K, bà H Lg có nghĩa vụ trả cho ông Y Km số tiền 217.929.000 đồng tương ứng với giá trị chuyển nhượng chưa thực hiện là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 109.440.000 đồng của nguyên đơn:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ do Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Kb (cũ) thu thập đã có cơ sở xác định vào ngày 07/02/2020 ông Y Km Mlô, bà H B Niê đã tự ý thuê ông Nguyễn Kim Ch đến diện tích đất rẫy do ông Y K Niê quản lý, sử dụng (phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang có tranh chấp về việc sang nhượng để dọn dẹp, san bằng, mức hố trồng mới lại cây cà phê không có sự đồng ý của ông Y K Niê, đến ngày 09/02/2020 ông Châu thuê lại anh Y Kh Mjao đến tại diện tích rẫy nêu trên và dùng máy cưa, cưa lóc, cắt cành cây cà phê do ông Y K quản lý, canh tác, đầu tư, chăm sóc, gây thiệt hại 428 cây cà phê Robusta trồng từ năm 1999, tổng giá trị theo định giá là 109.440.000 đồng. Ông Y K Niê đã làm đơn tố cáo đến Công an huyện Kb yêu cầu giải quyết xử lý ông Y Km Mlô về hành vi huỷ hoại tài sản. Ngày 27/4/2020 cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Kb có thông báo kết quả giải quyết nguồn tin báo tội phạm số 626/TB-ĐTTH, cho rằng hành vi của ông Y Km Mlô không cấu thành tội phạm nên ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với ông Y Km. Thấy rằng bị đơn có lỗi trong việc chặt bỏ các cây trồng trên đất của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, đầu tư, chăm sóc mà không có sự đồng ý của nguyên đơn nên việc nguyên đơn ông Y K yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền giá trị tài sản bị thiệt hại đối với 428 cây cà phê với số tiền 109.440.000 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158, 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.500.000 đồng, đã chi phí xong, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 9.500.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch số tiền 5.472.000 đồng (theo mức tính 109.440.000 đồng x 5%) là phù hợp.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 10.896.450 đồng đối với nghĩa vụ phải thực hiện (theo mức tính 217.929.000 đồng x 5%) là phù hợp, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0018580 ngày 22/02/2021 và số tiền 2.736.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60AA/2021/0007577 ngày 22/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk) là phù hợp. Ông Y K Niê còn phải nộp số tiền án phí là 7.860.450 đồng.

***Vì các lẽ trên:***

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 157, 158, 165, 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 414, 502, 503, 584, 585, 589, 697 và 700 của Bộ luật dân sự; Điều 106 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y K Niê.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất rẫy cà phê lập ngày 17/5/1999) giữa vợ chồng ông Y K Niê, bà H Lg Mlô và vợ chồng ông Y Km, bà H B Niê, đối với diện tích đất theo hiện trạng là 12.450,6m<sup>2</sup> tại Buôn Dr, xã C, huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Dr, xã Kb, tỉnh Đắk Lắk), trong đó có một phần diện tích thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17 là 7223,5m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002942, do Ủy ban nhân huyện Kb cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y Km Mlô và diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5227,1m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất 7223,5m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận: Phía đông giáp phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích 5227,1m<sup>2</sup>); phía tây giáp đất ma súp, ông Y L; phía nam giáp phần đất ông Y Km Mlô quản lý, sử dụng; phía bắc giáp đường đất.

- Diện tích đất 5227,1m<sup>2</sup> có vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất ông Y S; phía tây giáp phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (7223,5m<sup>2</sup>); phía nam giáp phần đất ông Y Km Mlô quản lý, sử dụng và đường đất; phía bắc giáp đường đất.

- Buộc vợ chồng ông Y Km Mlô, bà H B Niê có nghĩa vụ phối hợp cùng vợ chồng ông Y K Niê, bà H Lg Mlô thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc nguyên đơn ông Y K Niê và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H Lg Mlô có nghĩa vụ trả cho ông Y Km Mlô và bà H B Niê số tiền 217.929.000 đồng.

- Buộc bị đơn ông Y Km Mlô, bà H B Niê có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông Y K Niê giá trị tài sản bị thiệt hại của 428 cây cà phê là 109.440.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.*

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Y Km Mlô, bà H B Niê có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Y K Niê số tiền 9.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí: Bị đơn ông Y Km Mlô, bà H B Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch số tiền 5.472.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Y K Niê phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 10.896.450 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0018580 ngày 22/02/2021 và số tiền 2.736.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60AA/2021/0007577 ngày 22/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kb, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk). Ông Y K Niê còn phải nộp số tiền án phí là 7.860.450 đồng.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*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 thoả 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 Điều 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:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 8 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Phòng THADS khu vực 8 - Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

*(đã ký, đóng dấu)*

**Hoàng Văn Vân**