

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CU M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 18/2025/DS-ST

Ngày 06 – 5 – 2025

*“V/v: T/c hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CU M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Tha

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Loan

2. Bà Bùi Thị Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cu M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cu M'gar tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Cu M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Phương Thảo Ê, sinh năm 1989 – Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phương Thảo Êban: Anh Y T AMLô, sinh năm 1998 – Vắng mặt

Địa chỉ: C H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. *Bị đơn:* Bà H Kit Ê1, sinh năm 1959 – Có mặt

Địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

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

Anh Thanh Tâm Ê2, sinh năm 1991 – Vắng mặt

Chị Phương Trinh Ê3, sinh năm 1994 – Vắng mặt

Địa chỉ: Buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Chị Xuân Trang Ê10, sinh năm 2002 – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thanh Tâm Ê2, chị Phương Trinh Ê3, chị Xuân Trang Ê10: Anh Y T AMLô, sinh năm 1998 – Vắng mặt

Địa chỉ: C H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Anh Y Yin Ê4, sinh năm 1985 – Có đơn xét xử vắng mặt

Chị H Yen Ê5, sinh năm 1987 – Có đơn xét xử vắng mặt

Chị H Tit Ê6, sinh năm 1991 – Có mặt

Anh Y La Ê7, sinh năm 1994 – Vắng mặt

Anh Y Hui Ê8, sinh năm 1997 – Có đơn xét xử vắng mặt

Anh Y Tư Ê9, sinh năm 1997 – Có đơn xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Phương Thảo Ê, anh T1 Tâm Ê2, chị Phương Trinh Ê3, chị Xuân Trang Ê10: Ông Nguyễn Quốc B – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ - Công ty L1 – Chi nhánh G1 – Có mặt

Địa chỉ: Lô A, N, tổ C, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai

Người làm chứng:

1. Ông Y Ku Ê11, sinh năm 1955 – Có đơn xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Buôn Sút Mđung, xã Cư Suê, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk

2. Ông Y Nếp N, sinh năm 1989 – Có đơn xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Buôn Sút M'Đung, xã Cư Suê, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk

3. Bà H Hyer ÊBan, có mặt

Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy của nguyên đơn chị Phương Thảo Ê, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Y T AMLô trình bày:

Ngày 12/4/1999, giữa vợ chồng Y N1 với vợ chồng bà H1 xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nội dung: Vợ chồng bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y N1 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại buôn S'Đung, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: D 0404 125 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/10/1994 cho ông Y Sap B1.

Giá chuyển nhượng: 03 cây vàng (tương đương với 30 chỉ vàng). Sau khi các bên ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên, vợ chồng bà H1 đã nhận 3 cây vàng và giao thửa đất số 62, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông Y N1 quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ngoài ra, vợ chồng bà H1 còn giao cho vợ chồng ông Y N1 bản gốc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số D 0404 125 nêu trên, bản gốc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 12/4/1999 và “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12/4/1999. Mục đích giao các giấy tờ trên là vợ chồng ông Y N1 hoàn tất thủ tục sang tên thửa đất theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng là cây cà phê và 01 ngôi nhà gỗ. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông Y S đã bàn giao thửa đất cho gia đình Y N1 và dời nhà gỗ chuyển đến xã E sinh sống.

Từ năm 1999 đến năm 2012, vợ chồng ông Y N1 quản lý, canh tác cây cà phê. Đến đầu năm 2013, trước khi chết, ông Y Nhuy Ê12 đưa Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/1999 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62 và giấy tờ liên quan cho các con quản lý, cất giữ.

Ngày 04/3/2013, Thanh Tâm Ê2 đại diện cho gia đình xác lập "Hợp đồng thuê đất" với ông Y Nếp N, nội dung: Thanh Tâm Êban cho Y N2 thuê thửa đất số 62, thời gian là 10 năm và Y N2 chặt phá hết cây cà phê cũ và trồng mới toàn bộ cây Cà phê (từ năm 2013-2022). Sau khi kết thúc hợp đồng thuê đất, gia đình chị Phương Thảo Ê đã nhận lại thửa đất số 62 và chặt bỏ cây cà phê.

Hiện tại tài sản gắn liền trên thửa đất số 62 gồm: Cây bơ, ngoài ra gia đình chị Phương T2 đã rào toàn bộ bằng móng gạch, trụ bê tông và kéo lưới B40 xung quanh thửa đất số 62 nêu trên.

Do không am hiểu pháp luật nên sau khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/1999, cũng như sau khi bố mẹ bà Phương T2 chết nhưng gia đình không tiến hành kê khai, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 theo quy định của pháp luật.

Ông Y Nhuy Ê12 chết vào ngày 14/3/2013 theo "Giấy chứng tử" ngày 19/3/2013 của Ủy ban nhân dân xã C, bà Đoàn Thị Hồng L chết vào ngày 08/11/2005 theo "Giấy chứng tử" ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã C. Vợ chồng ông Y N1 có 04 người con là: Phương Thảo Ê, Thanh Tâm E, Phương Trinh Ê và Xuân Trang Ê10.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà Phương T2, đề nghị Tòa án giải quyết:

Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 12/4/1999 giữa ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L với ông Y Sap B1, bà H'Kit Ê13,

Xác định thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại buôn Sút M, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là tài sản thuộc quyền sử dụng của Phương Thảo Ê, Thanh Tâm E, Phương Trinh Ê14 và Xuân Trang Ê10.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Phương Thảo Ê rút một phần yêu cầu khởi kiện về xác định thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là tài sản thuộc quyền sử dụng của Phương Thảo Ê, Thanh Tâm Ê, Phương Trinh Ê3 và X Êban; bổ sung yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu Tòa án công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 12/4/1999 giữa ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L với ông Y Sap B1, bà H'Kit Ê13, đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại buôn S'Dung, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn H Kit ÊBan bị đơn trình bày:

Bà và Y N1 ÊBan là bà con dì cháu họ xa. Ngày 12/4/1999 vợ chồng bà (Y Sap B1 và H Kit ÊBan) cùng vợ chồng ông Y Nhuy Ê12 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ 19, diện tích 2810 m², xã C, huyện C cho ông Y N1, giá chuyển nhượng là

01 cây vàng. Ông Y N1 đã đặt cọc cho vợ chồng bà 2 chỉ vàng, còn lại 8 chỉ vàng hai bên không thỏa thuận cụ thể ngày trả. Sau đó, bà đã nhiều lần đòi ông Y N1 8 chỉ vàng còn lại nhưng gia đình ông Y N1 cứ khất lần không chịu trả.

Bà xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/1999 là do bà và chồng bà (Y S) ký, xác nhận. Sau đó hai bên có đến UBND xã C xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/1999. Sau đó, vợ chồng ký tên vào đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 12/4/1999 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ 19, xã C cho gia đình ông Y Nhuy .

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0404 125 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ 19, diện tích 2810 m²; thửa đất số 32, tờ bản đồ 23, diện tích 4900 m²; thửa đất số 163, tờ bản đồ 7, diện tích 980 m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/10/1994 cho ông Y Sap B1.

Từ khi gia đình ông Y N1 đặt cọc (ngày 12/4/1999) đến nay, sau khi nhận 2 chỉ vàng gia đình không canh tác trên thửa đất số 62 nữa, vợ chồng bà đã chuyển vào buôn C, xã E sinh sống cho đến nay.

Việc gia đình ông Y N1 giao cho vợ chồng tôi 2 chỉ vàng tiền đặt cọc không có người làm chứng.

Ngày 08/8/2019 ông Y S chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Sap B1 gồm có: H Kit ÊBan, sinh năm 1959 vợ ông Y Sap B1; các con của bà và ông Y S gồm có: Y Yin ÊBan, sinh năm 1985; H Yen ÊBan, sinh năm 1987; H Tit ÊBan, sinh năm 1991; Y La Ê7, sinh năm 1994; Y Tư Ê9, sinh năm 1997; Y Hui Ê8, sinh năm 1997.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có ý kiến như sau: Không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 62. Phản tố đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, đề nghị phía nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà canh tác.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thanh Tâm Ê2, chị Phương Trinh Ê3, chị Xuân Trang Ê10: Anh Y T AMLô trong quá trình tố tụng trình bày:

Tôi đại diện anh Thanh Tâm Ê2, chị Phương Trinh Ê3, chị Xuân Trang Ê10 giữ nguyên ý kiến đã trình bày ở trên. Đề nghị Tòa án: Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 12/4/1999 giữa ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L với ông Y Sap B1, bà H'Kit Ê13,

Trong quá trình tố tụng người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Y Yin ÊBan, H Yen Êban, H Tit Êban, Y La Ê7, Y Tư Ê9, Y H2 ÊBan trình bày:

Anh, chị là con ông Y Sap B1 và bà H Kit Ê1. Ngày 12/4/1999 bố mẹ anh, chị có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung bố mẹ chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ 19, diện tích 2810 m², xã C, huyện C cho ông Y N1, giá chuyển nhượng là 01 cây vàng. Tuy nhiên, ông Y N1 chỉ đưa cho bố mẹ anh, chị 2 chỉ vàng, còn lại là 8 chỉ vàng chưa trả.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0404 125.

Từ khi gia đình ông Y N1 đặt cọc (ngày 12/4/1999) đến nay, sau khi nhận 2 chỉ vàng; gia đình anh, chị không canh tác trên thửa đất số 62 nữa mà gia đình chuyển vào buôn C, xã E sinh sống cho đến nay.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ý kiến của chúng tôi như sau: Không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 62. Đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, đề nghị phía nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình anh, chị canh tác.

Trong quá trình tố tụng người làm chứng ông Y Ku Ê11 trình bày:

Năm 1999 vợ chồng Y Sap B1 và H Kit ÊBan cùng vợ chồng ông Y Nhuy Ê12 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung vợ chồng Y S chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ 19, diện tích 2810 m², xã C, huyện C cho ông Y N1; hai bên có nói giá chuyển nhượng là 03 cây vàng và đã giao nhận đầy đủ, việc giao nhận vàng giữa hai bên thì tôi không biết; sau đó Y N1 có đưa cho tôi 100.000 đồng để mua gà, rượu về liên hoan. Sau khi chuyển nhượng xong tôi thấy gia đình Y S1 dỡ nhà gỗ chuyển vào xã E sinh sống và giao đất cho gia đình Y N1.

Trong quá trình tố tụng người làm chứng anh Y Nếp N trình bày:

Ngày 04/3/2013, anh Y N2 và anh Thanh T3 ÊBan (đại diện gia đình anh Thanh T3) xác lập “Hợp đồng thuê đất”, với nội dung gia đình anh Thanh T3 cho anh Y N2 thuê thửa đất số 62, thời gian thuê 10 năm. Trong quá trình thuê gia đình anh đã chặt cả phê cũ và trồng mới toàn bộ cả phê từ năm 2013 đến năm 2022. Sau khi kết thúc hợp đồng thuê đất, anh Y N2 đã trả lại cho gia đình anh T1 Tâm thửa đất nêu trên. Toàn bộ tài sản trên đất hiện nay của gia đình anh Thanh T3, anh không liên quan, anh đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Trong quá trình tố tụng người làm chứng bà H H3 trình bày:

Bà là em gái của bà H K. Bà thấy ông Y N1 đặt cọc 02 chỉ vàng

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa 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 ý kiến về việc giải quyết vụ án;

Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Đối với nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70; Điều 71, 85 BLTTDS.

Đối với bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70; Điều 72 BLTTDS.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Từ khi thụ lý vụ án không thực hiện đúng quy định tại các Điều 70; Điều 73 BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 651 BLDS 2015; Điều 131; Điều 705; Điều 707; Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Phương Thảo Ê.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/1999 giữa ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L và ông Y Sap B1, bà H Kit Êban đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 50).

Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn H Kit Êban về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/1999 giữa ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L và ông Y Sap B1, bà H Kit Êban đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19 và buộc nguyên đơn trả lại đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về: Xác định thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại buôn Sút M'đưng, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là tài sản thuộc quyền sử dụng của Phương Thảo Ê, Thanh Tâm Ê, Phương Trình Ê14, Xuân Trang Ê và bổ sung yêu cầu: Hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Xét việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp với pháp luật, việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện không vượt qua yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về nội dung vụ án: Ngày 12 tháng 4 năm 1999 giữa vợ chồng ông Y Sap B1, bà H Kit Ê1 với vợ chồng ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại xã C, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0404 125 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/10/1994 cấp cho ông Y Sap B1, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C, huyện C. Bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ 3 cây vàng và nhận đất, bên chuyển nhượng cho rằng giá chuyển nhượng 1 cây vàng bên nhận chuyển nhượng mới đặt cọc 2 chỉ, còn nợ lại 8 chỉ vàng.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12 tháng 4 năm 1999 giữa vợ chồng ông Y Sap B1, bà H Kit Ê1 với vợ chồng ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12 tháng 4 năm 1999 giữa vợ chồng ông Y Sap B1, bà H Kit Ê1 với vợ chồng ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L đối với thửa số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại xã C, huyện C có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C, huyện C, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, vợ chồng ông Y N1 đã giao đủ 30 chỉ vàng theo thỏa thuận và nhận đất,

bên vợ chồng ông Y S đã nhận vàng và giao đất cùng bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0404 125 và Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Y Nhuy . Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Y Ku Ê11, biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã C “Sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông Y S, bà H K1 đã giao đất cho gia đình ông Y N1 quản lý, sử dụng; gia đình ông Y S chuyển vào xã EaMdroh sinh sống”.

Bà H Kit Ê1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Y Yin ÊBan, Y Yen Ê15, H Tit Êban, Y La Ê7, Y Tư Ê9, Y Hui Ê8 cũng thừa nhận ngày 12 tháng 4 năm 1999 giữa vợ chồng bà (ông Y Sap B1, bà H Kit Ê1) với vợ chồng ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại xã C, vợ chồng bà đã giao giấy tờ thửa đất cho vợ chồng ông Y Nhuy G, còn đất thì gia đình bà không quản lý, sử dụng hay canh tác trên thửa đất này nữa mà gia đình bà chuyển vào xã E sinh sống từ đó cho đến nay.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định vợ chồng ông Y Sap B1, bà H Kit Êban chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L thửa số 62, tờ bản đồ số 19, tại xã C, huyện C. Do đó, cần áp dụng phần II, mục 2, tiểu mục 2.3, điểm a Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và các Điều 116, 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Sap B1, bà H Kit Ê1 và vợ chồng ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L là phù hợp.

[3.2]. Xét đơn phản tố của bị đơn H Kit đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/1999, bà H K1 cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất là 10 chỉ vàng, bên vợ chồng ông Y Nhuy Ê12 mới đặt cọc 2 chỉ vàng còn nợ 8 chỉ vàng. Nay bà và các con không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng và yêu cầu nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất cho bà và các con của bà canh tác.

Lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được nguyên đơn thừa và cũng không có tài liệu chứng cứ để minh chứng cho việc vợ chồng ông Y Nhuy Ê12 còn nợ vàng hay tiền, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/1999 của bà H Kit Ê1.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Trích lục bản đồ địa chính thì phần đất mà gia đình ông Y N1 đang sử dụng là thửa số 14, tờ bản đồ số 50 (trước đây là thửa số 62, tờ bản đồ số 19) diện tích thực tế 2537.3 m² tại xã C, huyện C. Do đó, cần công nhận quyền sử dụng diện tích đất 2537.3 m² tại xã C, huyện C cho ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L là phù hợp. Thửa đất có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đường dài 57.59m
- Phía Tây giáp thửa đất số 552 dài 30m, đoạn giáp thửa đất số 536 dài 27.37m (thửa đất số 552 và thửa đất số 536 là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 cũ)
- Phía Nam giáp thửa đất số 412 dài 24.4m, đoạn giáp thửa đất số 382 dài 13.98m + 7.62m = 21.6m (thửa đất số 412 và thửa đất số 382 tờ bản đồ 50 mới) là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19 cũ.

- Phía Bắc giáp đường dài 42m.

Ông Y Nhuy Ê12 chết vào ngày 14/3/2013 theo “Giấy chứng tử ngày 19/3/2013 của Ủy ban nhân dân xã C, bà Đoàn Thị Hồng L chết vào ngày 08/11/2005 theo “Giấy chứng tử” ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã C. Do đó hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng, án phí:

[5.1] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp.

[5.2] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 Bộ luật dân sự 1995; các Điều 116, 117, 129, 500, 501, 651 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 3 luật đất đai 1993; Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Phương Thảo Ê.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/1999 giữa ông Y Sap B1, bà H Kit Ê1 và ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 50) diện tích thực tế 2537.3 m² tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đường dài 57.59m.

- Phía Tây giáp thửa đất số 552 dài 30m, đoạn giáp thửa đất số 536 dài 27.37m (thửa đất số 552 và thửa đất số 536 là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 cũ)

- Phía Nam giáp thửa đất số 412 dài 24.4m, đoạn giáp thửa đất số 382 dài 13.98m + 7.62m = 21.6m (thửa đất số 412 và thửa đất số 382 tờ bản đồ 50 mới) là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19 cũ.

- Phía Bắc giáp đường dài 42m.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xác định thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.810m² tại buôn S, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là tài sản thuộc quyền sử dụng của Phương Thảo Ê, Thanh Tâm Ê, Phương Trinh Ê3 và Xuân Trang Ê10.

Hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn H Kit Êban về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/1999 giữa ông Y Nhuy Ê12, bà Đoàn Thị Hồng L và ông Y Sap B1, bà H Kit Êban đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19 và buộc nguyên đơn trả lại đất.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Phương Thảo Êban tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp.

Về án phí: Trả lại cho nguyên đơn Phương Thảo Êban 300.000 đồng tiền tạm ứng án đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự CuM'gar theo biên lai thu số 0014966 ngày 20/3/2024.

Bị đơn H Kit Êban được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Đương sự;
- Lưu HS, VPCQ.

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

Đỗ Văn Tha