

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EA KAR  
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: **07/2024/DS-ST**  
Ngày 15 tháng 3 năm 2024  
“*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Tuấn.

**Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Lê Khắc Dũng và ông Nguyễn Thế Hằng.

**Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoài Đông, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Nguyệt, chức vụ Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 294/2022/TLST- DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2024/QĐXXST – DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐHPT ngày 28/02/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lý Văn M, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2022 có:** Ông **Lê Duy B**.

Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Y L Ksor, sinh năm 1935.

Địa chỉ: Buôn D, **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** (Vắng mặt)

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1- Bà Nông Thị Đ, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2- Ông Y N Niê Kdăm, bà H O Niê, anh Y W Mlô, anh Y Li V Niê, chị H’ P Niê, chị H’ R Niê.

Cùng địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Những người này vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 04/10/2004 ông Y L Ksor trú tại **buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** có làm giấy sang nhượng cho ông **Lý Văn M** lô đất có diện tích 4000m<sup>2</sup>, tại **khối D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** với giá 8.000.000 đồng, lô đất có tứ cận như

sau: Phía nam giáp rẫy; Phía tây giáp rẫy ông G; Phía bắc giáp rẫy ông A; Phía đông giáp rẫy bà N1. Việc chuyển nhượng diện tích đất này giữa các bên chỉ làm giấy viết tay với nhau có sự chứng kiến của ông Y N Niê Kđăm và bà H O Niê (con gái, con rể ông Y L Ksor) và có xác nhận của ông Y K buôn trưởng.

Sau khi làm giấy sang nhượng, ông Lý Văn M đã trả đủ tiền, nhận diện tích đất chuyển nhượng trên thực địa và canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng, ông Lý Văn M đã xây dựng nhà cửa và trồng cây ăn trái trên diện tích đất này.

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Y L Ksor thì ông Lý Văn M biết diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng gia đình ông Y L Ksor đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng, nên các bên đã thỏa thuận miệng với nhau khi nào ông Y L Ksor rút bìa ra thì ông Y L Ksor sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông Lý Văn M

Sau đó nhiều lần ông Lý Văn M hỏi ông Y L Ksor lấy bìa để làm thủ tục sang tên, thì ông Y L Ksor nói chưa lấy bìa ra. Do không am hiểu các quy định của pháp luật, nghĩ đơn giản đã mua bán xong, làm bìa khi nào cũng được, nên ông Lý Văn M không hỏi gì thêm. Sau này khi ông Y L1 Niê khởi kiện bà H O Niê có liên quan đến diện tích đất ông Lý Văn M nhận chuyển nhượng của ông Y L Ksor, ông Lý Văn M đã có ý kiến trình bày tại Tòa án và gia đình ông Y L Ksor cũng thừa nhận diện tích đất này ông Y L Ksor đã chuyển nhượng cho ông từ lâu, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định và sau đó ông Y L Ksor và các thành viên trong gia đình bỏ đi không có mặt tại địa phương, nên các bên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được.

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004. Buộc ông Y L Ksor và các thành viên hộ gia đình bà H O Niê phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/10/2004 giữa ông Lý Văn M và ông Y L Ksor

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2022 bị đơn ông Y L Ksor trình bày:* Bà H O Niê là con gái ông Y L Ksor, khi sống chung tại thị trấn E gia đình ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 trong đó có diện tích 4.230m<sup>2</sup> đất đứng tên hộ bà H O Niê, do ông Y L Ksor bố đẻ, là thành viên hộ gia đình, nên các con, cháu đã thống nhất cho ông đứng ra đại diện sang nhượng đất. Vào ngày 04/10/2004 ông Y L Ksor đã ký giấy sang nhượng cho ông Lý Văn M diện tích đất rẫy trên với giá 8.000.000 đồng, khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tay với nhau có con là bà H O Niê và ông Y N Niê Kđăm ký vào giấy sang nhượng. Sau khi sang nhượng đất thì ông Lý Văn M đã nhận đất và sử dụng. Nay ông Lý Văn M khởi kiện yêu cầu chúng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập vào ngày 04/10/2004 chúng tôi chấp nhận.

*\*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1-Chị H P Niê trình bày; Ông Lý Văn M đã mua thửa đất số 24 từ bố, mẹ và ông Y L Ksor từ lâu, thửa đất này đang nằm chung thửa số 89 cùng bìa đỏ chưa tách cho ông Lý Văn M. Năm 2018 gia đình tôi có sự tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Y L1 Niê gia đình tôi đã nói thửa đất số 24 đã bán cho ông Lý Văn M nhưng ông Y L1 Niê không chịu tách cho ông Lý Văn M Nay ông Lý Văn M khởi kiện yêu cầu chúng

tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập vào ngày 04/10/2004 chúng tôi chấp nhận.

2-Bà **H O Niê** chị **H R Niê**, ông **Y N Niê KĐăm**, ông **Y Li V Niê** vắng mặt trong các lần làm việc, nên Tòa án nhân dân huyện Ea Kar không ghi nhận được ý kiến của những người này.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 214/2020/DS-PT ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ông **Y N Niê KĐăm** và bà **H O Niê** trình bày: Đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17 diện tích 4230m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367962 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho ông **M** bà **Đ** vào năm 2004, hai bên viết giấy tờ tay, ông **M** bà **Đ** đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Quá trình sử dụng ông **M** bà **Đ** đã xây nhà, trồng cây trên đất....gia đình tôi có trách nhiệm sang tên diện tích đất này cho ông **M** bà **Đ**

### **Phản tranh luận**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Lê Duy B** trình bày: Sau khi phân tích các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai và án lệ số 55/2022/AL. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004 giữa ông **Y L Ksor** và ông **Lý Văn M**, buộc ông **Y L Ksor** các thành viên và hộ bà **H O Niê** thực hiện đúng nội dung của hợp đồng.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà **H O Niê**, chị **H R Niê**, ông **Y N Niê KĐăm**, anh **Y Li V Niê**, chị **H P Niê** vắng mặt tại phiên tòa, nên không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa nguyên đơn có mặt đầy đủ và chấp hành nội quy phiên tòa và sự điều khiển của Chủ tọa phiên tòa. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt là không chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, Kiểm sát viên cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 129, Điều 500, 501, 501 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lý Văn M**, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004 giữa ông **Y L Ksor** và ông **Lý Văn M** có hiệu lực, buộc ông **Y L Ksor** và các thành viên hộ bà **H O Niê** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[ 1 ] *Về thủ tục tố tụng*:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004 và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004 giữa ông **Lý Văn M** và ông Y L Ksor. Đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, tài sản tranh chấp hiện trên địa bàn **huyện E, tỉnh Đắk Lắk** thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bị đơn ông Y L Ksor, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **H O Niê**, chị **H R Niê**, ông **Y N Niê Kđăm**, anh **Y W Mlô**, anh **Y Lê V Niê**, chị **H P Niê** vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người này là có căn cứ.

[ 2 ] Về nội dung:

[ 2.1 ] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn, bị đơn ông Y L Ksor, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị **H P Niê** và ý kiến của bà **H O Niê**, ông **Y N Niê Kđăm**, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST và Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2020/DS-PT đều thừa nhận: Ngày 04/10/2004 ông Y L Ksor là đại diện cho hộ gia đình có làm giấy sang nhượng đất cho ông **Lý Văn M** thửa đất có diện tích khoảng 4000 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **khối D** (cũ) nay là Tổ **dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp rẫy (Nay là đường đất liên thôn); Phía Tây giáp rẫy ông **G** (Nay là đường đất liên thôn); Phía Bắc **giáp** rẫy ông **A** (Nay là ông T) Phía Đông giáp rẫy bà **N** (Nay đất ông **L1**). Mặc dù trong giấy sang nhượng ngày 04/10/2004 các bên không thể hiện cụ thể số thửa, tờ bản đồ và giấy chứng nhận được cấp, nhưng các bên đều thừa nhận diện tích đất ông Y L Ksor chuyển nhượng cho ông **Lý Văn M** là thửa số 24, tờ bản đồ số 17, có diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4230m<sup>2</sup> là có thực. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm chuyển nhượng các bên đương sự đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực, bên nhận chuyển nhượng ông **Lý Văn M** đã trả đầy đủ tiền theo thỏa thuận cho ông Y L Ksor và đã bàn giao đất cho ông **Lý Văn M** trực tiếp quản lý, sử dụng đất, đã xây nhà, công trình phụ và trồng cây từ khi xác lập giao dịch, quá trình ông **Lý Văn M** nhận và sử dụng đất cho đến nay các bên không có tranh chấp. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặc dù việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004 giữa các bên chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai năm 2003, nhưng diện tích đất chuyển nhượng đã được **UBND huyện E** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/12/1999, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác sử dụng ổn định cho đến nay. Diện tích đất này đã được xử lý trong Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2020/DS-PT ngày 18/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015

cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004 giữa ông **Lý Văn M** với ông Y L Ksor đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11 có diện tích 4230m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O367962 do **UBND huyện E** cấp ngày 01/12/1999.

Do diện tích đất này cấp cho hộ gia đình, nên buộc ông Y L Ksor cùng bà **H O Niê**, ông **Y N Niê Kđăm**, chị **H P Niê**, chị **H R Niê**, anh **Y Li V Niê** là các thành viên hộ gia đình phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004.

[ 2.4 ] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không hợp tác, nên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ kiện, ông **Lý Văn M** đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đối với tài sản tranh chấp. Do yêu cầu khởi kiện của ông nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Y L Ksor có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **H O Niê**, ông **Y N Niê Kđăm**, chị **H P Niê**, chị **H R Niê**, anh **Y Li V Niê** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 9.100.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này, nên cần ghi nhận được khấu trừ vào số tiền ông **Lý Văn M** đã nộp.

[ 2.5 ] Về án phí: Do yêu cầu của ông Lý Văn M được chấp nhận, nên ông Y L Ksor phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông **Lý Văn M** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar theo biên lai thu số 0020345 ngày 08/11/2022.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, 158; 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 129, Điều 500, 501, 501 và Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn M

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy được xác lập ngày 04/10/2004 giữa ông **Lý Văn M** với ông Y L Ksor đối với diện tích 4230m<sup>2</sup> đất tại thửa số 24, tờ bản đồ số 17 cũ) nay là thửa số 375, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại: **Tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O367962 do **UBND huyện E** cấp ngày 01/12/1999 có hiệu lực.

Buộc ông Y L Ksor, bà **H O Niê**, ông **Y N Niê Kđăm**, chị **H P Niê**, chị **H R Niê**, anh **Y Li V Niê** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2004.

Các bên có tên trên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc ông **Lý Văn M** tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 9.100.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp, ông **Lý Văn M** không phải nộp thêm

**3. Về án phí:** Ông **Y L** KSor phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông **Lý Văn M** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar theo biên lai thu số 0020345 ngày 08/11/2022.

**4. Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án Dân sự sơ thẩm trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- CCTHADS huyện Ea Kar
- Các đương sự;
- Lưu HS, Vp,

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

(Đã ký)

**NGUYỄN MẠNH TUÂN**