

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CUM'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **10/2025/DS-ST**

Ngày: 24 – 02 - 2025

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CUM'GAR

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền Diệu

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Giang Nam

2. Ông Y Tha Mlô

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cum'Gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cum'gar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 02 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Cum'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023; Thụ lý yêu cầu phản tố số 11/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2024/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST – DS ngày 03 tháng 01 năm 2025; Quyết định ngưng phiên tòa số 02/2025/QĐST – DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1990 (vắng mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị C1 (có mặt)

Địa chỉ: 111 L, phường T1, TP. B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn có yêu cầu độc lập: Ông Trương Ngọc C2, sinh năm 1986 (có mặt)

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H A Niê (có mặt); Bà H N Niê (có mặt); Bà H Y Niê (vắng mặt); Ông Y K Niê (vắng mặt); Ông Y D Niê (vắng mặt); Ông Y B Niê (vắng mặt)

- Bà H N1 Niê và ông Y P Mlô (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Thu M (vắng mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu M: Bà Trần Thị C1 (có mặt)

Địa chỉ: 111 Lê Thị Hồng Gấm, phường Tân Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

- Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K1 (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 85 O, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

- Ủy ban nhân dân xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

4. Người làm chứng: Bà H D1 (vắng mặt)

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

5. Người phiên dịch cho bà H A Niê: Ông Trương Ngọc C2 (có mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Trần Thị C1 trình bày: Ngày 21/8/2017 ông Đào Ngọc T được mẹ là bà Nguyễn Thị Thu M tặng cho quyền sử dụng đất là thửa đất số 259 tờ bản đồ số 17, diện tích 2.428m² tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 2.128m² đất trồng cây hàng năm). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K1. Sau khi nhận tặng cho ông T đã trồng sầu riêng và cây ăn trái trên đất, riêng căn nhà của vợ chồng ông Trương Ngọc C2 đang sinh sống ông C2 không chịu dời đi, hai bên đã hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, sau khi ông T làm đơn yêu cầu hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã E thì ông C2 có nguyện vọng mua lại phần diện tích đang ở với giá 100.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông Trương Ngọc C2 có trách nhiệm tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi thửa đất trên trả lại mặt bằng cho ông T.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Trương Ngọc C2 trình bày: Nguồn gốc đất ông T khởi kiện là của bố mẹ vợ ông C2 là ông Y B1 và bà H A Niê. Năm 2002 ông C2 kết hôn với bà H N Niê thì được bố mẹ vợ chia đất. khoảng năm 2006 làm nhà ở riêng, việc cho đất chỉ bằng miệng, không có xác lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đến năm 2016 thì ông Y B1 và bà H A Niê tặng cho lại vợ chồng ông Y P Mlô và bà H N1 Niê (chị ruột của vợ ông C2), sau đó ông Y P Mlô và bà H N1 Niê sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu M để nhờ bà M vay ngân hàng, các giao dịch này vợ chồng ông C2 không được biết. Đến khi bà M và ông L1 cho xe sang mức đất trồng cây thì ông C2 mới phát hiện đất đã được sang tên cho bà M. Nay ông C2 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N1 Niê với bà Nguyễn Thị Thu M đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh

Đất Lắc là vô hiệu, tuyên bố vô hiệu biến động sang tên từ bà M sang ông T thừa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu M trong quá trình tố tụng trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Đào Ngọc T. Do vợ chồng bà H N1 Niê và ông Y P Mlô có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ngày 04/5/2016 hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 160.000.000 đồng. Lúc đầu hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, sau đó hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Lúc chuyển nhượng vợ chồng bà H N1 có nói đang có nhà của bố mẹ bà H N1 và em gái là H N xin ở tạm một thời gian, tìm được chỗ ở sẽ chuyển đi. Bà HA, bà H N1 và bà H N là người đi chỉ vị trí và tứ cận đất cho bà M. Sau đó vợ chồng bà H N1 có nguyện vọng được nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên nhưng bà M chỉ đồng ý với giá 300.000.000 đồng. Bà M có hứa sẽ vay ngân hàng hộ cho vợ chồng bà H N1 nhưng không được. Khi bà M dọn dẹp mặt bằng để trồng cây mới gia đình bà H A và vợ chồng ông C2 bà H N cũng không có ý kiến gì. Đến khi bà M thông báo tặng cho đất ông T thì ông C2 gặp và xin nhận chuyển nhượng lại phần đất mình đang ở thì bà M nói ông C2 làm việc với ông T. Sau đó như thế nào thì bà M không rõ. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông C2 trả đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà H N Niê trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày: Bà và ông Trương Ngọc C2 có mối quan hệ là vợ chồng, còn ông Y P Mlô là anh rể là chồng của chị gái H N1 Niê. Nguồn gốc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là do bố mẹ bà khai hoang, sau đó được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001 bà H N lập gia đình thì được bố mẹ chia đất cho hai chị em là H N1 và H N mỗi người 16m ngang mặt đường (còn chị gái H Danh đã được bố mẹ cho riêng trước đó đất ở nơi khác). Việc cho chỉ bằng miệng, không có lập hợp đồng tặng cho. Đến năm 2004 vợ chồng bà H N ra ở riêng làm nhà trên phần đất được bố mẹ cho ở cho đến nay. Việc tặng cho đất và sang tên bia vợ chồng bà H N không biết, bà H N1 lừa bố mẹ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H N1. Việc bà H N1 có vay nợ, chuyển nhượng đất cho bà M, bà H N cũng không biết gì, đến khi ông Lùng (bố ruột ông T) kêu công đến nhổ cà phê trong vườn thì gia đình mới biết và bà H N cũng không có ý kiến gì. Bà H N đồng ý với yêu cầu phản tố của chồng là ông Trương Ngọc C2.

Bà H A Niê trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày: Ông Trương Ngọc C2 là con rể của bà, là chồng của con gái H N Niê. Còn Y P Mlô là con rể là chồng của con gái H N1 Niê. Nguồn gốc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là của bà và chồng là Y Bum Kđoh (đã chết) khai hoang. Sau đó được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001 con gái là H N lập gia đình thì vợ chồng bà H A chia đất cho hai chị em là H N1 và H N mỗi người 16m ngang mặt đường, việc cho chỉ

bằng miệng, không có lập hợp đồng tặng cho. Đến năm 2004 vợ chồng H N ra ở riêng làm nhà trên phần đất được bố mẹ cho. Việc tặng cho đất và sang tên bìa vợ chồng bà H N không biết, H N1 lừa bà H A sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H N1. Việc bà H N1 vay nợ, chuyển nhượng đất cho bà M, bà H A cũng không biết gì, đến khi ông L1 kêu công đến nhổ cà phê trong vườn thì gia đình mới biết và bà H A cũng không có ý kiến. Hiện nay, nhà nước đã xây cho bà H A nhà đại đoàn kết trên đất của con trai là Y K Niê cho bà H A và 02 con trai, 02 cháu trai ở nhưng bà H A chưa sang ở, vẫn đang ở nhà cũ. Bà H A đồng ý với yêu cầu phản tố của con rể Trương Ngọc C2.

Bà H N1 Niê trong quá trình tố tụng trình bày: Bà là chị gái của bà H N Niê, ông Trương Ngọc C2 là em rể. Do bà làm ăn nuôi dạy con cái khó khăn nên bố mẹ ruột là bà H A Niê và ông Y B1 có cho bà H N1 thừa đất ông bà đang ở để làm lo cho 03 đứa con đi học. Sau đó do bà H N1 có đưa tiền cho bà H M2 vay nhưng bà H M2 không trả, vay ngân hàng thuộc diện nợ xấu nên bà H N1 có nhờ bà M vay tiền ngân hàng để trả, hình thức là vợ chồng bà H N1 chuyển nhượng đất cho bà M để bà M vay ngân hàng. Hai bên có viết giấy thỏa thuận bà M cho bà H N1 vay ngân hàng đưa cho bà H N1 300.000.000 đồng bao gồm cả gốc và lãi bà H N1 nợ bà M. Trong giấy thỏa thuận ngày 06/6/2016 chữ ký H N1 Niê do bà M cầm tay bà H N1 viết ký nhận; còn chữ ký Y P là do chồng bà H N1 ký, còn bà M vay ngân hàng nào thì bà H N1 không biết. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 09/5/2016 dấu vân tay và chữ ký của bên A đúng là của bà H N1 và chồng là ông Y P Mlô. Sau đó bà H N1 có trả lãi hàng tháng cho bà M, được khoảng 04 lần tổng cộng khoảng 17.000.000 đồng tiền lãi, bà H N1 đưa tiền cho bà M, không có giấy tờ gì xác nhận. Sau đó bà H N1 không trả thêm được khoản nào. Sau đó bà M bán đất cho ai bà H N1 không biết, bà H N1 cũng chưa gặp lại bà M để trả tiền sang tên lại bìa đỏ. Bà H N1 không có bán đất cho bà M, bà M chỉ đứng tên hộ gia đình để vay ngân hàng, bà H N1 chỉ nhận của bà M 140.000.000 đồng bằng tiền mặt. Đối với yêu cầu khởi kiện của các bên bà H N1 không có ý kiến gì. Hiện nay ông Y P bị tai biến nằm một chỗ không có khả năng đi lại tham gia tố tụng trong vụ án.

Bà H Y Niê trong quá trình tố tụng trình bày: Ông Trương Ngọc C2 là em rể của bà H Y, bà là chị gái của bà H N Niê. Còn ông Y P Mlô là em rể là chồng của em gái H N1 Niê. Nguồn gốc đất tranh chấp là của bố mẹ bà khai hoang, việc bố mẹ bà cho đất vợ chồng em gái H N bà không biết, bố mẹ chưa cho đất ai, chưa chia đất. Ông T lấy đất của bố mẹ trồng cây bà không biết. Đất của bố mẹ bà không có chuyển nhượng, chỉ nợ nần thôi. Đất đai chưa chia, bìa vẫn chung cả gia đình, bà vẫn có phần nhưng không có giấy có giấy tờ gì.

Văn phòng công Chứng Nguyễn Bá K1 trong quá trình tố tụng trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu M và ông Đào Ngọc T tự nguyện đến văn phòng công chứng Nguyễn Bá K1 (văn phòng) để yêu cầu chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4570 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2017 với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 352777, CA 909317 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/5/2016, 26/8/2015.

Hồ sơ công chứng do người yêu cầu công chứng cung cấp về giấy tờ nhân thân và giấy tờ liên quan đến tài sản đủ điều kiện thực hiện việc chứng nhận hợp đồng, giao dịch. Hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và toàn quyền định

đoạt tài sản; Hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Mục đích, nội dung của yêu cầu công chứng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Bản chính các giấy tờ về nhân thân, giấy tờ về tài sản của các bên tham gia hợp đồng đầy đủ, chính xác, phù hợp với quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất đủ điều kiện tham gia giao dịch. Hai bên đã đọc lại, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng là đúng chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên. Tại thời điểm chứng nhận quyền sử dụng đất và các quyền sử dụng đất nêu trên không bị kê biên, đảm bảo thi hành án.

Vì vậy, văn phòng chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu M và ông Đào Ngọc T là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu của bị đơn: Hợp đồng vô hiệu là hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, đã được công chứng; Không xâm phạm đến quyền, lợi ích của bị đơn nếu bị đơn không chứng minh được lý do hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm trong hợp đồng hoặc nguyên đơn và bị đơn có xảy ra tranh chấp trong một vụ kiện khác thì văn phòng yêu cầu Tòa án đình chỉ thụ lý vụ án của bị đơn và bác bỏ yêu cầu của bị đơn.

Việc bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là việc tranh chấp dân sự ngoài hợp đồng nên các hợp đồng đã được công chứng và việc đăng ký sang tên thay đổi quyền sở hữu của các bên căn cứ hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật và phải được pháp luật bảo vệ. Văn phòng đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý thanh toán lại cho bị đơn giá trị toàn bộ tài sản trên đất nhưng bị đơn không đồng ý.

Do nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký 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 đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Căn cứ Điều 117, 119, 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc T về việc yêu cầu ông Trương Ngọc C2 trả lại diện tích đất đang quản lý, sử dụng. Buộc ông T thanh toán lại cho ông C2 giá trị tài sản trên đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Ngọc C2

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện của ông Đào ngọc T và đơn phản tố của ông Trương Ngọc C2 tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất tại Buôn Jôk, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đăklăk theo quy định tại khoản 3,9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của khởi kiện của ông Đào ngọc T và đơn phản tố của ông Trương Ngọc C2 Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1]. **Về hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:**

Bà Nguyễn Thị Thu M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H N1 Niê và ông Y P Mlô thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 352777 ngày 05/11/2013 cho bà H N1 Niê và ông Y P Mlô. Hai bên có xác lập giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay ngày 04/5/2016 với giá 160.000.000 đồng. Ngày 09/5/2016 xác lập hợp đồng chuyển nhượng chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E. Sau khi nhận chuyển nhượng bà M có cho người xuống phát dọn vườn để trồng cây thì gia đình bà H A, bà H N và bà H N1 không có ý kiến gì. Ngày 21/8/2017 bà M có tặng cho thửa đất trên cho con trai là Đào Ngọc T. Hai bên có xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K1, số công chứng 4570, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, ông T đã làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Đào Ngọc T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 834566 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2017. Về hình thức và nội dung của các hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật.

Theo giấy tặng cho đất ở ông Trương Ngọc C2 cung cấp thể hiện tứ cận thửa đất vợ chồng ông được tặng cho như sau: Hướng Bắc giáp bà H N1 Niê; Hướng Đông giáp bà H T2 Mlô; Hướng Nam giáp ông Y B1 Kđoh; Hướng Tây giáp ông Y K Niê.

Tại phiên tòa, ông C2 trình bày không biết cụ thể tứ cận cụ thể như thế nào. Hiện tại hướng Bắc giáp thửa 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giáp thửa 52a trước đây là đất của ông Y K Niê, sau đó ông Y K chuyển nhượng cho

ông G 01 sào nên Hướng Bắc giáp đất của ông G. Hướng Đông giáp thửa 41, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 258 trước đây là đất của bà H N1 Niê, sau này bà H N1 chuyển nhượng cho ai ông C2 không biết. Hướng Nam giáp đường Buôn; Hướng Tây trước đây giáp đất bà H A, nay là phần đất ông T đang quản lý. Như vậy, tứ cận theo giấy tặng cho đất ở ông C2 cung cấp không phù hợp với thực tế. Bên cạnh đó, diện tích đất ông C2 và bà H N được tặng cho không công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà H N1 Niê và ông Y P Mlô sang cho bà Nguyễn Thị Thu M; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thu M sang cho ông Đào Ngọc T đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk các bên tham gia giao dịch đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện quá trình thực hiện giao dịch không ai có tranh chấp hay khiếu nại gì nên hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho có hiệu lực pháp luật.

[2.1.2]. **Về quá trình sử dụng đất:** Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 352777 ngày 05/11/2013 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà H N1 Niê và ông Y P Mlô. Đến ngày 13/11/2013 bà H N1 Niê và ông Y P Mlô thế chấp cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch Tân Lợi, đến ngày 17/11/2014 xóa đăng ký thế chấp. Đến ngày 04/5/2016 bà H N1 Niê và ông Y P Mlô chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu M nhưng ông C2 và bà H N cũng không có ý kiến gì.

Đối với phần đất của ông T sau khi nhận tặng cho từ bà M, ông T đã trồng các loại cây ăn trái như sầu riêng, bơ, dừa, còn căn nhà gỗ vẫn cho bà H A ở tạm. Hiện nay bà H A đã được ủy ban nhân dân xã E xây nhà trên thửa đất khác để ở.

Đối với phần diện tích đất vợ chồng ông C2 đang quản lý. Sau khi bà M tặng cho ông T, ông T có yêu cầu ông C2 trả đất nhưng ông C2 không trả, hai bên đã hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã E nhưng không thành. Tại biên bản hòa giải ngày 18/7/2019 thể hiện, ông C2 muốn mua lại phần diện tích đất đang sử dụng với số tiền 100.000.000 đồng, vào tháng 9/2019 trả 50.000.000 đồng; tháng 12/2019 trả 50.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý. Như vậy, ông C2 biết rõ ông T là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với tài sản tranh chấp.

[2.1.3]. **Về diện tích các bên quản lý, sử dụng:**

Kết quả đo đạc thực địa thể hiện: Phần diện tích ông Đào Ngọc T tranh chấp với ông Trương Ngọc C2 có diện tích 572.2m² (chiều ngang mặt đường 12.46m) thực tế ông C2 đang quản lý, sử dụng. Theo diện tích ông C2 chỉ khi đo đạc là 614,7m² (chiều ngang mặt đường là 16.13m)

Kết quả định giá tài sản thể hiện trên phần diện tích đất ông T đang tranh chấp có những tài sản như sau: 10 cây mai; 01 cây vú sữa; 01 cây điều; 01 cây mít; 02 cây bơ; 02 bụi chuối; 08 cây sầu riêng ghép; 01 cây chanh; 07 cây đu đủ; 01 cây chôm chôm; 01 trụ tiêu; 01 cây sung; 01 nhà xây cấp 4 diện tích 40.5m²; 01 giếng đào; 01 bồn nước bằng Inox; mái che; hàng rào lưới B40.

Tổng giá trị tài sản: 60.223.353 đồng.

Giá đất theo giá thị trường 50.000.000 đồng/m ngang mặt đường. Như vậy giá trị thửa đất ông C2 đang quản lý 12.46m ngang mặt đường Buôn tương ứng với 623.000.000 đồng;

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu phá dỡ, di dời trả lại mặt bằng cho nguyên đơn, đồng ý thanh toán lại cho ông C2 và bà H N giá trị tài sản trên đất 60.223.353 đồng nhưng ông C2 không đồng ý. Tuy nhiên, tài sản ông C2 và bà H N đang quản lý chủ yếu cây trồng trên đất và các công trình xây dựng, giếng đào, hàng rào, bồn nước nếu di dời, san lấp, chặt bỏ sẽ làm mất công năng sử dụng cũng như giá trị của tài sản. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho ông C2 và bà H N là 60.223.353 đồng. Buộc ông C2 và bà H N giao lại diện tích đất đang quản lý sử dụng 572.2m² và toàn bộ tài sản trên cho ông Đào Ngọc T.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã giải thích cho các bên về việc nộp tạm ứng các chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, nhưng bên nguyên đơn chỉ đồng ý đóng tạm ứng chi phí đo đạc toàn bộ thửa đất, và thẩm định, định giá phần diện tích đất và tài sản trên phần đất ông T khởi kiện còn ông C2 không đồng ý nộp tạm ứng các chi phí tố tụng trên đối với yêu cầu khởi kiện của mình. Vì vậy, chỉ định giá và thẩm định đối với phần tài sản ông T khởi kiện tranh chấp.

[2.1.4]. Đối với yêu cầu phản tố của ông C2 cho rằng: Năm 2016 chị vợ ông là bà H N1 Niê có vay của bà M số tiền 168.000.000 đồng, sau mấy tháng cộng gốc và lãi là 300.000.000 đồng. Do không có điều kiện chi trả nên bà M đã làm thủ tục sang tên đi vay ngân hàng hộ để trả nợ cho bà M. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà H N1 sang cho bà M là giả tạo, không có trên thực tế. Còn phần đất vợ chồng ông C2 đang ở được bố mẹ bà H N cho từ năm 2006.

Tuy nhiên, qua tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như tranh tụng tại phiên tòa thể hiện: Nguồn gốc đất là của bố mẹ vợ ông C2, ông bà năm 2013 làm thủ tục tặng cho vợ chồng bà H N1 Niê và ông Y P Mlô (là con gái và con rể) đảm bảo theo quy định của pháp luật, không làm thủ tục tách thửa tặng cho vợ chồng ông C2. Vợ chồng ông C2 cũng không có ý kiến gì. Ngày 04/5/2016 bà H N1 và ông Y P chuyển nhượng đất cho bà M với số tiền 160.000.000 đồng. Theo tài liệu ông C2 cung cấp khi khởi kiện phản tố thể hiện sau ngày chuyển nhượng đất cho bà M thì ngày 05/5/2016 bà H N1 có cho bà H M1 HĐok và con gái H N2 Hđok mượn số tiền 168.000.000 đồng, đến tháng 6 năm 2016 bà M với vợ chồng bà H N1 mới có văn bản thỏa thuận về việc vợ chồng bà H N1 vay hộ ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng, nếu vợ chồng bà H N1 chuộc lại đất thì bà M sẽ cho chuộc lại nhưng sau đó vợ chồng bà H N1 không chuộc. Như vậy, ông C2 cho rằng bà M cho bà H N1 vay nóng không có tiền trả phải chuyển nhượng đất cần nợ cho bà M là không phù hợp với thực tế.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Ngọc T. Buộc ông Trương Ngọc C2 phải trả lại cho ông Đào Ngọc T 572.2m² (thuộc một phần thửa đất số 259 tờ bản đồ số 17) địa chỉ tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí và tứ cận kèm theo sơ đồ đo đạc và toàn bộ tài sản trên đất.

Không chấp yêu cầu phản tố của ông Trương Ngọc C2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N1 Niê với bà Nguyễn Thị Thu M đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu, tuyên bố vô hiệu biến động sang tên từ bà M sang ông T thửa đất trên.

Ông Trương Ngọc C2 và bà H N Niê là vợ chồng. Vì vậy, cần buộc ông Trương Ngọc C2 và bà H N Niê trả lại cho ông Đào Ngọc T diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất như đã nhận định ở trên.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và đo đạc: Ông Đào Ngọc T đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản và 7.000.000 đồng chi phí đo đạc. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông Trương Ngọc C2 phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 7.000.000 đồng chi phí đo đạc. Như vậy, ông Trương Ngọc C2 phải hoàn trả lại cho ông Đào Ngọc T 12.000.000 đồng.

[4]. Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đào Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; Do ông T phải thanh toán lại cho ông C2 và bà H N giá trị tài sản trên đất là 60.223.353 đồng nên ông T phải chịu 3.011.000 đồng (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Do không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Ngọc C2, buộc ông Trương Ngọc C2 và bà H N Niê phải trả lại tài sản cho nguyên đơn nên ông C2 và bà H N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm c khoản 2 Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 132; Điều 155; Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 26, Điều 166, Điều 168, Điều 169, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Ngọc T

Buộc ông Trương Ngọc C2 và bà H N Niê trả lại cho ông Đào Ngọc T 572.2m² đất (thuộc một phần thửa đất số 259 tờ bản đồ số 17) địa chỉ tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất. Vị trí và tứ cận kèm theo sơ đồ đo đạc.

Ông Đào Ngọc T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Trương Ngọc C2 và bà H N Niê số tiền 60.223.353 đồng giá trị tài sản, cây trồng trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Ngọc C2 về: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N1 Niê với bà Nguyễn Thị Thu M đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 2428m², địa chỉ thửa đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu, tuyên bố vô hiệu biến động sang tên từ bà M sang ông T thửa đất trên.

Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Ông Đào Ngọc T phải chịu 3.011.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0014436 ngày 11/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Ông Đào Ngọc T còn phải nộp 2.711.000 đồng.

Ông Trương Ngọc C2 và bà H N Niê phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch được khấu trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí ông Trương Ngọc C2 đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0007502 ngày 08/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Ông Trương Ngọc C2 và bà H N Niê có trách nhiệm trả lại cho ông Đào Ngọc T 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 7.000.000 đồng chi phí đo đạc. Tổng cộng 12.000.000 đồng.

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 ngày niêm yết bản án.

“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 và 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:

- VKS tỉnh; TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện Cư M'gar;
- Thi hành án dân sự Cư M'gar;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Người có QLVN liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Huyền Diệu