

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày: 21/5/2025.

*“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 KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Thọ;

2. Ông Y Mung Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 21 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 về việc; *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXXST-DS ngày 01/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST-DS ngày 16/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 08A/2025/QĐST-DS ngày 06/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1953 – có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Nơi cư trú: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tô Xuân N, sinh năm 1969 (văn bản ủy quyền ngày 24/4/2024) – có mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- **Bị đơn:** Ông Mai Như M, sinh năm 1960 – có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L – vắng mặt.

Nơi cư trú: Buôn M, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Y C Niê, sinh năm 1960 – có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Nơi cư trú: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Y N Mlô, sinh năm 1954 – vắng mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố E, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Lê Thị Phương T – vắng mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Đại diện theo uỷ quyền của bà Thảo: Ông Lê Minh T, sinh năm 1964 (văn bản uỷ quyền ngày 17/4/2024) – có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Nơi cư trú: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

5. Bà Mai Thị L, sinh năm 1954 – có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Nơi cư trú: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà Nguyễn Thị H – vắng mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Tô Xuân N trình bày:

Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H (nguồn gốc thửa đất là của ông Y H Niê được hợp tác xã nông nghiệp C cấp ngày 01/6/1995, sau khi được cấp đất ông Y H Niê chuyển nhượng cho ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L vào ngày 28/9/1995. Đến ngày 16/3/2003 ông L, bà L chuyển nhượng lại cho ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H).

Ngày 20/4/2004, vợ chồng ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L. Tất cả những lần chuyển nhượng trên các bên chỉ viết giấy tay, không có chứng thực của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên ông M, bà H đã giao cho ông T, bà L các giấy tờ về nguồn gốc đất gồm: Đơn xin cấp đất thổ cư của ông Y H Niê có dấu xác nhận Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp C vào ngày 01/6/1995; Phiếu thu lệ phí đất thổ cư có dấu xác nhận Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp C ngày 30/4/1995, kèm theo là những giấy chuyển nhượng có liên quan đến thửa đất nói trên và bàn giao đất trên thực địa cho ông T, bà L quản lý, xác định ranh giới với các hộ có thửa đất liền kề. Vị trí thửa đất có tứ cạnh: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 08m; Phía Tây giáp đường, cạnh dài 7,80m; Phía Nam giáp đất ông Phạm Văn N, cạnh dài 47,5m; Phía Bắc giáp đất bà Đàm Thị L, cạnh dài 47,5m.

Đến tháng 10/2023, gia đình ông T, bà L có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên đến nay chưa được giải quyết vì lý do bà Lê Thị Phương T có tranh chấp với ông T, bà L đối với thửa đất trên. Sau đó UBND thị trấn P có mời hai bên liên quan đến để giải quyết hòa giải 02 lần về vấn đề tranh chấp đối với thửa đất trên nhưng hòa giải không thành. Theo thoả thuận tại giấy nhượng đất thổ cư ngày 20/4/2004 giữa ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H cùng với gia đình ông T, bà L đã thoả thuận ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu có tranh chấp. Nhận thấy thửa đất đang bị tranh chấp, mặt khác ông M và bà H chưa hoàn thành thủ tục để ông T, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông Nguyễn Hữu T khởi kiện ông Mai Như M đến Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2004.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông Mai Như M trình bày:

Vào năm 1995, Hợp tác xã C có chủ trương cấp đất và thu lệ phí cấp đất cho nhân

dân là người đồng bào dân tộc tại địa phương. Trong đó ông Y H Niê là người được cấp đất, do không sử dụng nên đến ngày 28/9/1995 ông Y H Niê đã chuyển nhượng lại cho ông Trương Hữu L và bà Lưu Thị L, địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Vào ngày 16/03/2003, ông Mai Như M có nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Trương Hữu L và bà Lưu Thị L, sau đó đến ngày 20/4/2024 thì ông M chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Hữu T và ông M có giao cho ông T giấy tờ xin cấp đất có chứng thực của Hợp tác xã C và phiếu thu tiền có chứng thực của Hợp tác xã C. Thời gian đó thì thửa đất này không có tranh chấp, hai bên đã thống nhất ranh giới, địa điểm lô đất, diện tích đất. Hai bên đã nhất trí với nhau lúc đó xung quanh hàng xóm ai cũng biết đất này là của ông T nhận chuyển nhượng.

Thửa đất trên nay là thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay là thuộc TDP A, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk. Nay ông Nguyễn Hữu T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2004, thì ông M xác nhận là có bán cho ông Nguyễn Hữu T và ông M đồng ý với yêu cầu của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2004 giữa ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L là hợp pháp..

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y C Mlô trình bày:

Vào thời điểm năm 1995, các hộ dân người đồng bào có đơn xin cấp đất thổ cư, Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp C đã xét cấp đợt 2 cho ông Y H Niê vào ngày 01/6/1995. Có chứng thực của Ban quản trị HTX C. Có biên lai thu lệ phí đất chứng thực của HTX C, vào ngày 30/4/1995 đối với ông Y H Niê (trong hộ khẩu là Y M Niê). Sau đó do không có nhu cầu sử dụng ông Y H Niê có nhờ ông Y C sang nhượng thửa đất được cấp tại bãi gỗ cũ, nay thuộc Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L vì lý do ông Y H Niê không biết chữ. Ông Y H Niê đã chết vào năm 2013, ngoài ra ông Y C Mlô không có ý kiến trình bày gì.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông Lê Minh T là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phương T trình bày:

Năm 2006 bà Lê Thị Phương T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đồng bào được cấp tại khu vực bãi gỗ thôn A, xã P cũ. Người được cấp đất là ông Y N Mlô, trú tại thôn E, xã P (nay là tổ dân phố E, thị trấn P) huyện K, tỉnh Đắk Lắk (thời điểm này ông Y N là bảo vệ xã P). Để đảm bảo quyền sử dụng đất của mình, bà T yêu cầu ông Y N làm giấy xin xác nhận đất thổ cư được cấp. Ngày 26/5/2006, ông Y N có đưa cho bà T 01 giấy xin xác nhận đất thổ cư được UBND xã P ký xác nhận ngày 25/6/2006. Thấy có giấy tờ được chính quyền địa phương xác nhận, bà T chấp nhận việc chuyển nhượng và hai bên viết giấy tay sang nhượng vào ngày 26/5/2006, được ban thôn E xác nhận vào ngày 01/6/2006. Do chưa đủ tiền chuyển nhượng, đến ngày 05/6/2006 khi bà T đưa đủ tiền và ông Y N Mlô đã viết vào giấy chuyển nhượng là đã nhận đủ tiền và giao trọn quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Phương T.

Do mục đích là mua đất để cho con ở riêng, tại thời điểm mua nhà nước chưa cho kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi con lớn không sinh sống ở Đắk Lắk nên bà Lê Thị Phương T không đi kê khai khi được nhà nước cho kê khai với suy nghĩ là

sẽ bán đất cho người khác lấy tiền mua đất chỗ khác cho con do vậy mới phát sinh là đất của bà T bị người khác nhận nhầm.

Nay ông Nguyễn Hữu T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2004 giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Mai Như M đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk hiện đang có tranh chấp với bà Lê Thị Phương T. Quan điểm của bà T là đề nghị Toà án căn cứ vào chứng cứ các bên cung cấp để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Phương T không có yêu cầu độc lập đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2006.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị L trình bày:

Năm 1995, vợ chồng bà Lưu Thị L, ông Trương Hữu L có mua một thửa đất tại khu vực bãi gỗ cũ, nay là tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của người đồng báo, người đại diện bên bán là ông Y C là cán bộ của ban quản trị Hợp tác xã, do người đồng báo không biết chữ nên nhờ ông Y C đại diện bên sang nhượng. Đến năm 2003, do điều kiện gia đình không có nhu cầu sử dụng nên gia đình bà L có nhượng lại thửa đất cho ông Mai Như M, ở thôn A, xã P (nay là tổ dân phố B, thị trấn P), huyện K, kèm theo toàn bộ giấy tờ bao gồm: Đơn xin cấp đất thổ cư; Hoá đơn thu lệ phí đất thổ cư, 400m²; Giấy sang nhượng đất viết tay do bà Lương ký, diện tích đất như sau: dài 50m, ngang 8m, tổng diện tích đất là 400m². Vì sức khoẻ nên vợ chồng ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L không thể đến Toà án được, bà L cam đoan lời khai là đúng và chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H và chồng là ông Mai Như M có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L 01 thửa đất có diện tích 400m², (ngang 8m, dài 50m), tọa lạc tại thôn 13, xã P (nay là tổ dân phố A, thị trấn P) với giá tiền là 13.000.000 đồng. Sau đó vì điều kiện gia đình bà H, ông M chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu T vào ngày 20/4/2004, khi chuyển nhượng đất lại cho ông T thì bà H, ông M đã bàn giao giấy tờ có liên quan đến thửa đất cho ông T bao gồm: Đơn xin cấp đất thổ cư; Hoá đơn thu lệ phí đất thổ cư, 400m²; Giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H với ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L; Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay giữa ông Y H Niê (đại diện bên bán là ông Y C với ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L).

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L trình bày:

Vào ngày 20/4/004 vợ chồng bà L, ông Nguyễn Hữu T nhận chuyển nhượng lại của ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H 01 miếng đất ở với diện tích 400m² thuộc khu vực bãi gỗ cũ, nay là tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông M, bà H đã giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến thửa đất, bàn giao đất cho vợ chồng bà L trên thực địa. Khi chưa kịp làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì gia đình chuyển chỗ ở nên bị thất lạc giấy tờ, đến năm 2023 thì tìm lại được toàn bộ giấy tờ liên quan đến mảnh đất nhận chuyển nhượng. Khi vợ chồng ông T, bà L đi đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Lê Thị Phương T tranh chấp với ông

T, bà L. Nay bà Mai Thị L yêu cầu Toà án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H là hợp pháp để vợ chồng bà được đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk 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 từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, 72, 73 và Điều 234 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa các bên không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên các bên có giấy tờ xác nhận nguồn gốc đất hợp pháp, đất không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng, khi thực hiện hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận bàn giao đất trên thực tế. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là hợp pháp.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L, bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Vào ngày 20/4/2004 giữa ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H cùng với vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L ký giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến tháng 10/2023, ông Nguyễn Hữu T có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên đến nay chưa được giải quyết do bà Lê Thị Phương T có tranh chấp với ông T về thửa đất trên. Sau đó UBND thị trấn P có mời hai bên liên quan đến để giải quyết hòa giải 02 lần

về việc tranh chấp đối với thửa đất trên nhưng hòa giải không thành. Vì vậy ông Nguyễn Hữu T khởi kiện ông Mai Như M đến Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2004 là hợp pháp.

Về phía bị đơn ông Mai Như M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H công nhận giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 20/4/2004 với bên nhận sang nhượng là ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L là đúng. Ông M, bà H đã bàn giao đất và các giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông T, bà L. Do có tranh chấp nên đến nay ông T, bà L vẫn chưa làm thủ tục đăng ký để xin cấp quyền sử dụng đất được. Nay ông M, bà H đề nghị Toà án công nhận giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 20/4/2004 là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phương T cho rằng: Năm 2006 bà Lê Thị Phương T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y N Mlô, có giấy xin xác nhận đất thổ cư được UBND xã P ký xác nhận ngày 25/6/2006. Do mục đích là mua đất để cho con ở riêng, tại thời điểm mua nhà nước chưa cho kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy mới phát sinh là đất của bà T bị người khác nhận nhầm. Nay ông Nguyễn Hữu T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2004 giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Mai Như M đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk hiện đang có tranh chấp với bà Lê Thị Phương T. Bà T đề nghị Toà án căn cứ vào chứng cứ các bên cung cấp để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 20/4/2004 giữa bên chuyển nhượng là Mai Như M, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của ông Y H Niê (Y M Niê) được Hợp tác xã nông nghiệp C xét duyệt cấp vào ngày 01/6/1995. Đến ngày 28/9/1995, ông Y H Niê đã chuyển nhượng diện tích đất được cấp cho ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L. Ngày 16/3/2003 ông L, bà L chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Mai Như M, giấy sang nhượng đất thổ cư do bà Lưu Thị L ký. Tất cả những lần sang nhượng trên đều được viết giấy tay không có chứng thực của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng đất thổ cư vào ngày 28/9/1995, ông Y H Niê (Y M Niê) đã giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến thửa đất cho người nhận chuyển nhượng là ông Trương Hữu L, bà Lưu Thị L, sau đó ông L, bà L giao lại cho ông Mai Như M. Khi ông M, bà H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L thì đã giao lại toàn bộ giấy tờ có liên quan cho ông T, bà L bao gồm: Đơn xin cấp đất thổ cư của ông Y H Niê có dấu xác nhận Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp C vào ngày 01/6/1995; Phiếu thu lệ phí đất thổ cư có dấu xác nhận Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp C ngày 30/4/1995. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2004 ông M, bà H đã bàn giao đất trên thực địa cho ông T, bà L, ông T đã quản lý diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2004 cho đến nay.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa các bên không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên các bên có giấy tờ xác nhận nguồn gốc đất hợp pháp, đất không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng, khi thực hiện hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận bàn giao đất trên thực tế. Vận dụng điểm b.2, tiểu

mục 2.3 mục 2 về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 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 thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L là hợp pháp.

Về phía bà Lê Thị Phương T không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/5/2006 giữa bà T và ông Y N Mlô. Tại biên bản hoà giải được lập ngày 13/5/2024 tại UBND thị trấn P thể hiện ý kiến của ông Y N là ông Y N có được cấp đất nhưng ông không xác định được vị trí được cấp ở đâu. Do vậy không có căn cứ để xác định thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của ông Y N Mlô chuyển nhượng cho bà Lê Thị Phương T vào ngày 26/5/2006.

Do bà Lê Thị Phương T không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên dành quyền khởi kiện cho bà T bằng một vụ án khác đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2006 với ông Y N Mlô.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu. Ông T đã nộp số tiền 2.000.000 đồng chi phí tố tụng tại Tòa án và đã chi phí xong.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bị đơn ông Mai Như M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng, ông Mai Như M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với khoản 1 Điều 147 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lý trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Áp dụng điểm b.2, tiểu mục 2.3 mục 2 về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2004 giữa bên

chuyển nhượng ông Mai Như M, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Mai Thị L đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 57, diện tích 377,5m² tại khu vực bãi gỗ cũ, nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là hợp pháp. Vị trí thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 08m; Phía Tây giáp đường, cạnh dài 7,80m; Phía Nam giáp đất ông Phạm Văn N, cạnh dài 47,5m; Phía Bắc giáp đất bà Đàm Thị L, cạnh dài 47,5m.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phương T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2006 với ông Y N Mlô.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu. Ông T đã nộp số tiền 2.000.000 đồng chi phí tố tụng tại Tòa án và đã chi phí xong.

4. Về án phí: Bị đơn ông Mai Như M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Đã ký

Lê Anh Thái