

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BUÔN HỒ  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 21/2018/DS-ST

Ngày: 31/10/2018

*“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 THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tùng Lâm.

- *Các hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Hoàng Thị Hồng

2. Bà Phạm Thị Quyên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yên - Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ:* Ông Nguyễn Văn Hồng-  
Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30/10/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2018/TLST-DS ngày 28/3/2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2018/QĐDS-ST ngày 10/9/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị Ng và ông Nguyễn Văn H

Địa chỉ: Buôn J, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình H3; địa chỉ: Số 200 N, thành phố B (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà H O Không.

Địa chỉ: Buôn J, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người phiên dịch: Chị Lương Thị H1 (con dâu).

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

1. Anh Y D Không

2. Chị Lương Thị H1

3. Bà H Đ Không

4. Bà H M Không

Cùng địa chỉ: Buôn J, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.( đều có mặt)

5. Ngân hàng TMCP V; Số 34 H, phường P, quận H, Tp. Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Kiều Thị H2; Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh B; Địa chỉ: Số 35 Q, thành phố B (văn bản ủy quyền số 79/2018/GUQ-TGD ngày 07/5/2018); có mặt.

6. Ủy ban nhân dân thị xã B; Địa chỉ: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện: Ông Phạm Phú L; Chức vụ: Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân thị xã B (có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Bà H M1 Krông (có mặt).

Địa chỉ: Buôn D, phường Th, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

8. Văn Phòng công chứng B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người đại diện theo pháp luật:** ông Cao Sỹ V - c/v: Trưởng phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Đường L, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.(có đơn xin từ chối tham gia tố tụng)

**Người làm chứng:** Ông Nguyễn Xuân Tr.

Địa chỉ: Thôn B xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\*/Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2018 và các lời khai tại Tòa án, người được ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình H3 trình bày có nội dung:*

Đầu năm 2001 gia đình ông Nguyễn Văn H và vợ là Hoàng Thị Ng có nhận sang nhượng lô đất 1.000m<sup>2</sup> của gia đình bà H'Ô Krông. Sau đó để thuận tiện cho việc sử dụng giếng nước, hai gia đình tiếp tục sang nhượng thêm 200m<sup>2</sup> đất liền kề, tổng cộng là 1.200m<sup>2</sup>. Việc sang nhượng được xác nhận của UBND xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất nêu trên chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Sau khi sang nhượng, gia đình ông H, bà Ng đã ở ổn định 18 năm và không tranh chấp diện tích đất chuyển nhượng trên với ai. Đến năm 2017, khi tiến hành thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ, gia đình ông H, bà Ng mới phát hiện diện tích đất trên đã được cấp Giấy CNQSDĐ cho bà H'Ô Krông vào năm 2014, diện tích theo Giấy CNQSDĐ là 1.195m<sup>2</sup>, lô đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 84, trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 795m<sup>2</sup>. Mặc dù biết rõ diện tích đất trên đã sang nhượng cho gia đình ông H, bà Ng nhưng bà H'Ô Krông đã đem đi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh B. Việc làm trên của bà H'Ô Krông là trái pháp luật.

Nay đề nghị Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số BQ 094715 do UBND thị xã B cấp cho bà H'Ô Krông ngày 27/3/2014, đồng thời buộc bà H'Ô Krông tiếp tục thực hiện hợp đồng để gia đình ông H, bà Ng tiến hành xin cấp giấy CNQSDĐ.

Ngoài ra ông Hải không yêu cầu trình bày gì thêm.

**-Bị đơn bà H'Ô Krông trình bày:** Năm 2001 tôi có bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị Ng 01 lô đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup>, sau đó tiếp tục bán thêm 200m<sup>2</sup>, cả 2 lần đều lập giấy viết tay và có xác nhận của UBND xã B. Tại thời điểm chuyển nhượng lô đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Đến năm 2014 gia đình tôi làm giấy CNQSDĐ phần diện tích đất của gia đình tôi thì bị nhầm lẫn với diện tích của vợ chồng ông H, bà Ng. Năm 2017 vợ chồng ông H, bà Ng làm Giấy CNQSDĐ thì phát hiện đất đã được cấp giấy CNQSDĐ cho hộ bà H'Ô Krông, sự việc trên là do nhầm lẫn của cán bộ địa chính, gia đình tôi không biết và không cố ý.

Sau khi làm việc với gia đình ông H, bà Ng, do giấy CNQSDĐ trên diện tích đất cấp nhầm, chúng tôi đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng V số tiền 200.000.000đ, hạn trả nợ đến tháng 11/2018, chúng tôi và vợ chồng ông H, bà Ng đã thoả thuận tới tháng 11/2018 gia đình chúng tôi sẽ thanh toán số nợ cho Ngân hàng và rút giấy CNQSDĐ ra, sau đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà Ng. Biên bản hoà giải đã được lập tại UBND xã B và có xác nhận của UBND xã B.

Nay ông H, bà Ng làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ giấy CNQSDĐ số BQ 094715 do UBND thị xã B cấp ngày 27/3/2014 cho hộ bà H'Ồ Krông và tuyên buộc tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì tôi đồng ý. Nhưng đề nghị Toà án xem xét đến tháng 11/2018 gia đình chúng tôi sẽ thanh toán nợ cho Ngân hàng và sẽ thực hiện thoả thuận chuyển nhượng giấy CNQSDĐ trên cho gia đình ông H, bà Ng theo đúng như biên bản hoà giải lập ngày 30/01/2018 tại UBND xã B.

Ngoài ra bà H'Ồng không trình bày gì thêm.

**-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị H1 trình bày:** Quá trình mua bán đất từ năm 2001 giữa mẹ chồng tôi là bà H'Ồ Krông và vợ chồng ông H, bà Ng tôi không được biết và cũng không liên quan. Hiện nay giấy CNQSDĐ số BQ094715 gia đình tôi đã thế chấp vay Ngân hàng.

Nay vợ chồng ông H, bà Ng yêu cầu gia đình chúng tôi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì tôi đồng ý, nhưng đến tháng 11/2018 sau khi thanh toán số nợ cho Ngân hàng và rút giấy CNQSDĐ ra thì chúng tôi sẽ thực hiện theo như nội dung cam kết trong biên bản hoà giải lập ngày 30/01/2018 tại UBND xã B.

Ngoài ra chị H1 không yêu cầu trình bày gì thêm.

**-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y D Krông trình bày:** Đối với yêu cầu của vợ chồng ông H, bà Ng thì tôi đồng ý với lời trình bày của vợ tôi là Lương Thị H1. Tôi không bổ sung và trình bày gì thêm.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V trình bày:** Ông Y D Krông và Bà Lương Thị H1 có vay vốn tại NH TMCP V - CN B theo các hợp đồng tín dụng số 600 - 89/17/VAB/HĐTDNH ngày 20 tháng 11 năm 2017; số tiền vay là 200.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn chăn nuôi bò; thời hạn vay: 12 tháng; tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 094715 do UBND thị xã B cấp ngày 27 tháng 03 năm 2014 cho hộ bà H'Ồ Krông, cập nhập thay đổi chủ sở hữu cho Ông Y D Krông ngày 05/10/2016. Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 84, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Thuận, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1195,1 m<sup>2</sup>, đất ở 400,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 795,1 m<sup>2</sup>. Hợp đồng thế chấp số: 600 - 213/16/VAB/HĐTC đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T tỉnh Đắk Lắk ngày công chứng 16/11/2016 số công chứng 00009523 và đăng ký thế chấp ngày 16/11/2016 và 600 - 213/16/VAB/HĐTC/SĐBS-01 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T tỉnh Đắk Lắk ngày công chứng 20/11/2017 số công chứng 00008226, trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng, ông Y D Krông và bà Lương Thị H1 không vi phạm bất cứ điều khoản nào theo hợp đồng tín dụng, trong trường hợp Ông Y D Krông và Bà Lương Thị H1 có nhu cầu giải chấp tài sản để giải quyết các tranh chấp và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật thì Ngân hàng yêu cầu Ông Y D Krông và Bà Lương Thị H1 tắt toán khoản vay trước hạn cho ngân hàng, ngân hàng sẽ xem xét

giảm phí trả nợ trước hạn. Nay bà Hoàng Thị Ng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H' O Krông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 27/4/2014 cho hộ bà H' O thì: Ngân hàng yêu cầu bà Lương Thị H1 và ông Y D Krông trả hết nợ gốc + lãi phát sinh hàng tháng thì Ngân hàng sẽ trả lại giấy CNQSDĐ và giảm một phần phí trả nợ trước hạn cho khách hàng, ngân hàng không có ý kiến gì khác.

***-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị H Đ Krông; chị H M1 Krông; chị H M Krông trình bày:***

Chúng tôi là con của bà H' O Krông và ông Y B Adrong là bố tôi (bố tôi mất năm 1970). Về nguồn gốc diện tích đất đó do bố mẹ tôi khai hoang trước năm 1968, trong đó có một phần bán cho bà Ng và ông H, diện tích 1200m<sup>2</sup> vào năm 2001 tại Buôn J, xã B. Khi bán hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Đến năm 2014 mẹ tôi đi làm giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và UBND xã B đã cấp nhầm diện tích đất mà mẹ tôi đã bán cho bà Ng, việc cấp nhầm này mẹ tôi cũng không biết. Ngày 15/09/2016 mẹ tôi cùng các thành viên trong gia đình gồm: H' D Krông, H' M Krông, H' M1 Krông làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho em trai là Y D Krông. Nay bà Ng, ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất giữa mẹ tôi và bà Ng, ông H thì chúng tôi không có ý kiến gì, còn việc bà Ng, ông H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho mẹ tôi thì chúng tôi đã tặng cho em trai tôi, hiện nay đang thế chấp tại ngân hàng V và chúng tôi không có ý kiến gì, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Buôn Hồ trình bày:***  
Ngày 16/09/2012, hộ bà H' O Krông, trú tại xã B, thị xã B có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại thửa số 44, tờ bản đồ số 04, diện tích 1195,1m<sup>2</sup> đất khu dân cư với nguồn gốc khai hoang năm 1987. Hồ sơ được UBND xã B xét duyệt và xác nhận ngày 12/12/2013 với nội dung: Nguồn gốc đất khai hoang năm 1987, thời điểm sử dụng đất ở đã sử dụng ổn định từ năm 1987 đến nay (tức năm 2013). Theo đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra, xác minh đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 97 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ. Sau đó, hộ bà H' O Krông được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715, tại thửa đất 44, tờ bản đồ 84, có diện tích 1.195,1 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở 400m<sup>2</sup> ổn định và đất trồng cây lâu năm 795,1m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đến 2064 sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngày 15/9/2016, hộ bà H' O Krông tiếp tục tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ tại thửa đất trên ông Y D Krông theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng Công chứng Buôn Hồ và được chứng thực cùng ngày số chứng thực 6220, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục tiếp theo. Ông Y D Krông được chỉnh lý trang 3 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã xác nhận.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 cho hộ bà H' Ōng Krông, UBND thị xã không có văn bản nào về việc bà H' Ō Krông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

- Quá trình tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Y D Krông do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Việc bà H' Ō Krông không trung thực trong quá trình kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như: Đất đã chuyển nhượng còn đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận cho mình, sau đó tiếp tục tặng cho thành viên trong gia đình để thế chấp ngân hàng; việc các bên mua bán bằng giấy tờ viết tay với nhau, không đăng ký là vi phạm pháp luật đất đai hiện hành. Tuy nhiên, UBND xã B là người chịu trách nhiệm về nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất, tình hình sử dụng đất nhưng không kiểm tra, xác minh kỹ trước khi cấp giấy chứng nhận nên đã xảy ra sự trên.

Nay đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết theo quy định pháp luật.

**-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:** Vào ngày 15/9/2016 bà H' Ō Krông, bà H' Đ Krông, bà H' M Krông, bà H' M1 Krông và ông Y D Krông có đến Văn phòng Công chứng B để lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với nội dung cụ thể như sau:

Các bà H' Ō Krông, H' Đ Krông, H' M Krông, H' M1 Krông tặng cho ông Y D Krông gồm: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 84, diện tích: 1195,1 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 400m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 795,1m<sup>2</sup>) lô đất tọa lạc tại xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 094715, số vào sổ cấp GCN: CH03752 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2014.

Khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Công chứng B đã tiến hành thủ tục kiểm tra, xác thực hồ sơ công chứng đã đầy đủ. Vì vậy Văn phòng Công chứng B đã tiến hành lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công chứng, chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Nay bà Hoàng Thị Ng và ông Nguyễn Văn H đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2014 cho hộ bà H' Ō Krông và bà H' Ō Krông đã làm hợp đồng tặng cho ông Y D Krông. Nay ý kiến của Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Văn phòng Công chứng B từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân thủ đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

bà Hoàng Thị Ng và ông Nguyễn Văn H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Ng và ông Nguyễn Văn H với bà H Ở không.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và lời trình bày.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa;

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về khởi kiện và thụ lý vụ án: Ngày 16/3/2018 nộp đơn khởi kiện, ngày 28/3/2018 Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thụ lý vụ án về việc khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và Hoàng Thị Ng là đúng trình tự, thủ tục theo điều 191,195 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: HĐXX xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã B và Văn phòng công chứng B xin từ chối tham gia tố tụng. Do vậy HĐXX xét xử vắng mặt là phù hợp với điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà H Ở Không vào năm 2001, các bên đương sự đều thừa nhận có việc chuyển nhượng này, có xác nhận của chính quyền địa phương nên việc chuyển nhượng này là có thật và hoàn toàn tự nguyện, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 18/02/2001 có xác nhận của chính quyền địa phương và ngày 20/02/2001 các bên lập “Giấy giao nhận tiền” xác định có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất thổ cư ông Á.
- Phía tây giáp thổ cư Y D.
- Phía nam giáp đường cái lớn.
- Phía bắc giáp H N, có chiều rộng 16m, chiều dài 65m, sau đó bà H Ở không sang nhượng tiếp cho ông vợ chồng ông H với diện tích chiều ngang 03m, chiều dài 65m, tổng diện tích hai lần chuyển nhượng 1.200m<sup>2</sup>, tổng số tiền là 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) vợ chồng ông H đã giao đủ tiền và đã làm nhà, sinh sống ổn định từ năm 2001 đến nay không có tranh chấp. Tuy nhiên các bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993. Sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H thì diện tích đất này bà H Ở không kê khai và được UBND thị xã Buôn Hồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2016 bà H Ở làm hợp đồng tặng cho con trai là anh Y D Không sau đó anh Y D Không thế chấp tại ngân hàng V vay 200.000.000đ.

Theo hướng dẫn tại điểm b.2 và điểm b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II 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 " *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*"; "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng .....*".

Với nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/02/2001 giữa bà H' Ồ Krông với ông Nguyễn Văn H là hợp pháp với tổng diện tích hai bên thỏa thuận là 1.200m<sup>2</sup> (chiều ngang 6m, chiều dài 40m), được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 1.195,1 m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại buôn J, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía đông giáp đất ông H dài 62,61m, phía tây giáp đất bà H' Ồ dài 63,75m, phía nam giáp đường dài 19,78m, phía bắc giáp đất ông Y G Krông dài 18.73m. Trên diện tích đất này ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích 128,52m<sup>2</sup>, kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch nền láng gạch ceramix, mái lợp tôn thiếc, 17 cây tiêu trồng trên 3 năm; 180 cây tiêu trồng 3 năm; 01 cây sầu riêng ghép trồng trên 4 năm; 04 cây chuối đã có buồng; 01 cây chùm ruột trồng trên 3 năm; 01 giếng đào sâu 21m đường kính 1m, phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND thị xã Buôn Hồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 theo thửa đất số 44, tờ bản đồ số 84, diện tích 1.195,1m<sup>2</sup> ngày 27/3/2014 mang tên bà H' Ồ Krông. Bà H' Ồ Krông đã sang nhượng cho anh Y D Krông, anh Y D Krông có trách nhiệm giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng, ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là phù hợp với Điều 705, Điều 709 Bộ luật dân sự năm 1995. Kiến nghị UBND thị xã B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 theo thửa đất số 44, tờ bản đồ số 84, diện tích 1.195,1m<sup>2</sup> ngày 27/3/2014 mang tên hộ bà H' Ồ Krông hiện đã đăng ký chính lý tên anh Y D Krông vào ngày 05/10/2016.

[5]. Đối với số tiền vợ chồng anh Y D Krông vay của Ngân hàng TMCP V - CN B số tiền vay là 200.000.000 đồng, trong quá trình vay vốn với Ngân hàng, ông Y

D Krông và bà Lương Thị H1 không vi phạm bất cứ điều khoản nào theo hợp đồng tín dụng, ngân hàng không yêu cầu. Do vậy Ngân hàng có quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu. Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Xử lý tiền chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án xét thấy cần ra quyết định xem xét thẩm định và định giá sản, bà Ng đã nộp tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng, Tòa án thành lập Hội đồng định giá và đã chi phí định giá 2.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá là phù hợp với Điều 164, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa bà Ng tự nguyện chịu 1.000.000đ chi phí thẩm định, định giá, bà H' Ở không phải chịu 1.000.000đ chi phí thẩm định, định giá. Hoàn trả cho bà Ng 1.000.000đ sau khi thu được của bà H' Ở không.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên:

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các Điều 144; Điều 147; Điều 164; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 201; Điều 227; khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 691; 692; 693; 694; 695; 705; 707; 708; 709; 713 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ vào Điều 73 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1999.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/02/2001 giữa ông Nguyễn Văn H với bà H' Ở Krông với tổng diện tích hai bên thỏa thuận là 1.200m<sup>2</sup>, được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 1.195,1 m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại buôn J, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông H dài 62,61m, phía Tây giáp đất bà H' Ở dài 63,75m, phía Nam giáp đường dài 19,78m, phía Bắc giáp đất ông Y G Krông dài 18,73m. Trên diện tích đất này ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích 128,52 m<sup>2</sup>, kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch nền lát gạch ceramix, mái lợp tôn thiếc; 17 cây tiêu trồng trên 3 năm; 180 cây tiêu trồng 3 năm; 01 cây sầu riêng ghép trồng trên 4 năm; 04 cây chuối đã có buồng; 01 cây chùm ruộc trồng trên 3 năm; 01 giếng đào sâu 21m đường kính 1m. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 theo thửa đất số 44, tờ bản đồ số 84, diện tích 1.195,1 m<sup>2</sup> ngày 27/3/2014 mang tên bà H' Ở Krông. Bà H' Ở Krông đã sang nhượng cho anh Y D Krông, anh Y D Krông có trách nhiệm

giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng, ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị UBND thị xã B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 094715 theo thửa đất số 44, tờ bản đồ số 84, diện tích 1.195,1 m<sup>2</sup> ngày 27/3/2014 mang tên hộ bà H' O' Krông hiện đã đăng ký chính lý tên ông Y D Krông vào ngày 05/10/2016.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền khởi kiện bà Lương Thị H1 và ông Y D Krông bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

***Về chi phí định giá tài sản:***

- Ông bà H' O' không phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Ng, ông Nguyễn Văn H 1.000.000đ sau khi thu được của bà H' O' không.

***Về án phí:***

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu công nhận hợp đồng; được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 001140 ngày 27/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Bà H' O' Krông phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị Ng được chấp nhận.

***Về quyền kháng cáo:*** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án 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, và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

***\*Nơi nhận :***

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THA dân sự thị xã Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Nguyễn Thị Tùng Lâm

