

Bản án số: **26/2025/DSST**

Ngày: 10/9/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng

Chuyển nhượng quyền sử đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Y Lợi Niê

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trương Minh Mẫn và ông Y Tha Mlô

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Trung.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lắk tham gia phiên toà:*
Bà Lê Thị Hoài Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2024/DSST ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2025/QĐST-TA ngày 05/8/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2025/QĐST-TA ngày 25/8/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phan Đức Th (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 30, đường Nguyễn Th H, P. BMT, tỉnh ĐL

- **Bị đơn:** Ông Y N Ên, bà H Th Êb (đều vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn S Mđ, xã CS, huyện CM, tỉnh ĐL (nay là buôn S Mđ, xã QP, tỉnh ĐL).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị H G Êb, chị H Tr Êb và anh Y Ch Êb. (đều vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn S Mđ, xã CS, huyện CM, tỉnh ĐL (nay là buôn S Mđ, xã QP, tỉnh ĐL).

- **Người làm chứng:** ông Y L Ên và ông Y W N (đều vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn S Mđ, xã CS, huyện CM, tỉnh ĐL (nay là buôn S Mđ, xã QP, tỉnh ĐL).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Đức Th trình bày:

Ngày 04/11/2019, qua sự giới thiệu của ông Y W N, trú tại Buôn S Mđ, xã CM, huyện CM tỉnh ĐL. Tôi có nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Y N Ên và bà H Th Êb cùng trú tại Buôn S M'đ xã CS, huyện CM một phần diện tích đất thuộc thửa số 382, tờ bản đồ 19 (cũ) theo giấy CNQSDĐ số CM 439711 cấp ngày 8/8/2018, có diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc là cạnh ngang (rộng) 26,5 mét, cạnh dài góc ngoài 40 mét, cạnh dài góc trong 48,5 mét, tổng cộng khoảng 1.160m², với giá 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), với điều kiện bên bán phải chuyển đổi 400m² đất ở, nếu không chuyển đổi được đất ở thì thửa đất trên hai bên thống nhất mua bán với giá 200.000.000 đồng/1000m². Hai bên mua bán có làm giấy đặt cọc tiền mua bán đất. Sau khi đặt cọc, vì lý do gia đình ông Y N Ên và bà H Th Êb cần tiền làm nhà, mua rẫy, mua xe cày, xe máy nên nhiều lần yêu cầu tôi đưa tiền, tính đến ngày 05/6/2021 tôi đã đưa với tổng số tiền là 660.000.000 đồng.

Tiếp đến ngày 20/01/2020, ông Y N Ên và bà H Th Êb có nhu cầu mua ruộng lúa nên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi diện tích ngang khoảng 20 mét, dài hết chiều dài của đất, thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ 19 tách từ thửa số 482 (nguồn gốc là thửa 382) có GCNQSDĐ số CT 394707 cấp ngày 25/02/2020 với giá 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Gia đình ông Y N đã nhận 200.000.000 đồng ngay sau khi viết giấy mua bán và cùng ngày gia đình yêu cầu tôi đã giao thêm 40.000.000 đồng cho ông bà.

Do phần đất mua bán trên có mặt tiếp giáp đường Nhà nước mở và đã làm bê tông nhưng lại không phù hợp quy hoạch mở đường như nội dung Công văn số 325/CNKM-KTĐC của chi nhánh VPĐKD huyện Cư Mgar ngày 07/04/2021, nên bên bán chưa cấp đổi, chuyển mục đích 400m² đất ở như thỏa thuận cũng như sang nhượng cho tôi theo quy định. Sau đó, hai bên mua bán đã thống nhất tiến hành đo đạc trên thực địa để bàn giao đất với mốc giới cụ thể do bên bán cắm và tôi đã trồng nhiều loại cây trên phần đất đã mua, phần đất còn lại gia đình của ông Y N Ên và bà H Th Êb thì đã xây nhà và làm hàng rào kiên cố trên phần đất còn lại của ông bà.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Y N, bà H Th có nhờ người làm chứng anh Y L Êb là cháu trong gia đình có hiểu biết đứng ra viết giấy tờ mua bán, giấy nhận tiền, giấy tờ thỏa thuận khác, người làm chứng và cũng là người thực hiện việc cấp đổi, tách thửa đất cho ông Y N, bà H Th. Sau khi tách thửa phần diện tích

đất đã chuyển nhượng cho tôi được tách thành hai thửa gồm thửa 531 tờ bản đồ 19, diện tích 1.298m² và thửa 532, tờ bản đồ 19, diện tích 1.086m².

Tính đến thời điểm hiện tại tôi đã trả gần hết số tiền mua hai thửa đất trên, cụ thể: thửa 351 tôi đã trả 660.000.000 đồng, còn lại 140.000.000 đồng; thửa 352 đã trả 240.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng. Tổng số tiền đã trả cho hai thửa đất là 900.000.000 đồng và chỉ còn giữ lại khoảng 200.000.000 đồng để làm cơ sở khi gia đình ông Y N Ên, bà H Th Êb thực hiện các nghĩa vụ như đã cam kết trong giấy mua bán, làm hợp đồng chuyển nhượng cho tôi theo đúng quy định của pháp luật.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bị đơn ông Y N Ên và bà H Th Êb theo hợp đồng ngày 04/11/2019 và ngày 20/01/2020 đối với thửa đất số 531 và thửa 532, tờ bản đồ số 19 được tách từ thửa 482 (nguồn gốc là thửa 382), tại xã Cư Suê, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Sút M'đưng, xã Quảng Phú, tỉnh Đắk Lắk).

- Quá trình giải quyết bị đơn bà H Th Êb trình bày:

Tôi là vợ của ông Y N Ên, vợ chồng tôi có 03 người con là H G Êb, sinh năm 1998 – là con nuôi; H Tr Êb, sinh năm 2000 và Y Ch Êb, sinh năm 2005. Hiện nay các con đều làm ăn xa, chồng tôi thường xuyên bệnh tật nằm liệt ở nhà.

Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn để có tiền mua rẫy canh tác nên vào năm 2019 vợ chồng tôi có bán cho ông Phan Đức Th 01 thửa đất hai mặt đường có chiều rộng (bám đường bê tông) là 26m, chiều dài 40m. Với giá bán là 820.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất và có thỏa thuận với nhau theo hợp đồng đề ngày 04/11/2019 giữa gia đình tôi và ông Th, có người làm chứng là Y L Êb và Y W N.

Sau khi nhận cọc, ông Th đã trả tiền lãi nhất trong nhiều lần, lúc thì 7.000.000 đồng, lúc 20.000.000 đồng, lúc 40.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Th đã trả cho gia đình tôi khoảng 520.000.000 đồng. Đối với các loại giấy tờ mà ông Th cung cấp lên Tòa án, tôi đã xem và thừa nhận việc nhận tiền là thực tế, nhưng cũng có giấy nhận tiền gia đình tôi không nhận.

Vì cần mua đất canh tác, gia đình tôi đã lấy tiền của ông Th để đặt cọc mua rẫy, sau đó ông Th cũng không trả tiền kịp thời nên gia đình tôi cũng bị họ hủy cọc.

Tiếp đến vào năm 2020, gia đình tôi với ông Th thương lượng chuyển nhượng thêm thửa đất của gia đình tôi liền kề với lô đất gia đình tôi bán trước đó, sau khi thống nhất hai bên có lập giấy mua bán đất với giá 300.000.000 đồng, ông Th đã đặt cọc 200.000.000 đồng khi nào xong thủ tục sẽ trả nốt tiền còn lại. Mặc dù hai bên tiếp tục ký hợp đồng để mua thêm lô đất mới nhưng thực tế tiền mua bán đất trước đó ông Th chưa trả đủ.

Sau khi ông Th gửi đơn ra Toà, vào khoảng tháng 10/2024 gia đình tôi nhận tiền từ bà Phạm Thị Th – phó chủ tịch UBND xã, trả tiền mua đất lần hai, gia đình tôi đã trả cho ông Th với số tiền 296.000.000 đồng.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu gia đình tôi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tôi đề nghị Toà án xem xét các tài liệu chứng cứ và thực tế giao dịch giữa hai bên để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng Y L Êb trình bày:

Tôi với vợ chồng ông Y N Ên và bà H Th Êb có quan hệ hàng xóm. Tôi có chứng kiến việc gia đình ông Y N thống nhất bán cho ông Phan Đức Th 01 thửa đất với giá 800.000.000 đồng/sào, các bên có viết hợp đồng mua bán, có kéo thước đo và đóng cọc xác định ranh giới phần đất bán. Phía ông Th có đặt cọc một phần tiền với giao kết là bên bán cấp đổi, thể hiện đường trên bìa đỏ, chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở được 400m² thì sẽ mua với giá đó. Còn không làm được thì chỉ mua với giá 200.000.000 đồng/sào.

Ngày 20/5/2020 tôi chứng kiến việc ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 481 diện tích khoảng 2.500m² của vợ chồng ông Y N, nhưng có 370m² đất bị chồng lấn sang phần đất đã bán cho ông Th, vì vậy phía ông Y N đồng ý bớt cho ông Th 296.000.000 đồng để ông Th trả lại đất cho ông D. Việc thỏa thuận này có lập thành văn bản.

Ngoài ra, tôi có biết việc ông Th và gia đình ông Y N tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng phần đất còn lại là thửa 532 với giá 300.000.000 đồng, ông Th đã cọc 200.000.000 đồng, còn lại khi nào ra bìa đỏ sẽ giao đủ.

Trong thời gian làm thủ tục cấp lại bìa đỏ, có nhiều sự cố khách quan nên việc cấp bìa kéo dài. Phía gia đình ông Y N cần tiền làm nhà, mua đất rẫy nên yêu cầu ông Th chồng thêm tiền rất nhiều lần. Khi ông Th giao tiền, ông Y N và bà H Th nói không biết viết và ký nhận nên phải có người đếm tiền giúp và ký nhận giúp. Một số lần nhận tiền có tôi đếm tiền giúp ông bà và ký tên dưới phần người nhận. Vì ông Th rất cẩn thận trong việc giao tiền nên khi giao nhận tiền ông Th đều yêu cầu có người chứng kiến đọc và ký thay. Tôi thừa nhận giấy giao nhận tiền do ông Th cung cấp cho Tòa án có chữ ký Y L là do tôi viết và ký thay cho ông Y N khi họ nhận tiền.

- Người làm chứng Y W N trình bày:

Tôi là hàng xóm với gia đình ông Y N, tôi có môi giới để ông Phan Đức Th mua đất của ông Y N, bà H Th. Tôi có chứng kiến việc ông Th thỏa thuận mua thửa đất của ông Y N, bà H Th với giá 800.000.000 đồng/1000m² với điều kiện đất phải chuyển đổi được 400m² thổ cư. Nếu không thì chỉ mua với giá 200.000.000đồng/1000m², sau khi các bên thống nhất đã tiến hành lập giấy tờ đặt cọc và đi đo đạc cắm mốc để giao đất cho ông Th.

Tôi chứng kiến 02 lần ông Th giao tiền cho gia đình ông Y N, lần 1 là đặt cọc 50.000.000 đồng năm 2019; lần thứ 2 ông Th đưa thêm 100.000.000 đồng vào tháng 01/2021. Số tiền còn lại các bên giao nhận thế nào thì tôi không được biết.

Tôi chỉ chứng kiến việc ông Th mua đất lần đầu của gia đình ông Y N, còn sau này ông Th mua thêm đất của gia đình ông Y N thì tôi không được chứng kiến và lý do dẫn đến các bên tranh chấp vì lý do gì thì tôi không biết

- Quá trình tố tụng, mặc dù đã được Tòa án đã triệu tập, niêm yết văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại buổi đối chất, phiên họp công khai chứng cứ, phiên hoà giải và tại phiên Toà nên tòa án không ghi nhận được ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà, ông Th khẳng định: Đối với thửa đất 531, mặc dù hai bên có thoả thuận “Nếu ông Y N và bà H Th không chuyển đổi được 400m² đất ở thì chỉ nhận chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng/1.000m²”, tuy nhiên đến nay ông Th vẫn chấp nhận với giá nhận chuyển nhượng 800.000.000 đồng và chỉ yêu cầu ông Y N, bà H Th thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng của mình.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ tố tụng dân sự của Hội đồng xét xử, thư ký, cũng như những người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 BLTTDS.

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

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 163, Điều 165, Điều 168 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

+ Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là ông Phan Đức Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2019 và ngày 20/01/2020 giữa ông Phan Đức Th và ông Y N Ên, bà H Th Êb đối với thửa đất số 531 và thửa 532, tờ bản đồ số 19 (giấy CNQSD đất số CT 394706 và

394707 ngày 25/02/2020), tại xã CS(nay là xã QP), tỉnh ĐL.

+ Về án phí: Ông Y N Ên, bà H Th Êb phải chịu án phí theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn có nơi cư trú tại buôn Buôn S Mđ, xã CS, huyện CM, tỉnh ĐL (nay là buôn S Mđ, xã QP, tỉnh ĐL) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đắk Lắk theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa xác định được:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 04/11/2019 vợ chồng ông Y N Ên và bà H Th Êb (viết tắt ông Y N, bà H Th) chuyển nhượng cho ông Phan Đức Th (viết tắt ông Th) diện tích khoảng 1.160m² thuộc thửa 531, tờ bản đồ 19 được tách ra từ thửa đất số 482, tờ bản đồ 19 (gốc thửa 382) theo giấy CNQSDĐ số CT 394706 cấp ngày 25/02/2020, với giá 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*). Hai bên mua bán có làm giấy đặt cọc tiền mua bán đất. Ông Th đã đặt cọc và trả tiền chuyển nhượng nhiều lần, tổng số tiền đã trả là 660.000.000 đồng.

Tiếp đến, ngày 20/01/2020, ông Y N, bà H Th thỏa thuận chuyển nhượng tiếp với ông Th thửa đất thửa số 532, tờ bản đồ 19 được tách ra từ thửa đất số 482 (gốc thửa 382), có GCNQSDĐ số CT 394707 cấp ngày 25/02/2020 với giá 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Ông Th đã đặt cọc 200.000.000 đồng, cũng trong ngày ông Th giao thêm 40.000.000 đồng. Sau hai lần chuyển nhượng ông Th đã thanh toán cho ông Y N, bà H Th tổng số tiền 900.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên mua bán đã tiến hành đo đạc trên thực địa để bàn giao đất với mốc giới cụ thể do bên bán cầm cọc, ông Th đã nhận đất và trồng nhiều loại cây trên phần đất đã mua, phần đất còn lại của gia đình ông Y N Ên và bà H Th Êb thì đã xây nhà và làm rào kiên cố ngăn cách giữa hai thửa đất. Gia đình ông Y N, bà H Th cũng đã tiến hành tách thửa phần đất chuyển nhượng

cho ông Th thành hai thửa 531, 532 nhưng do không phù hợp quy hoạch mở đường như nội dung Công văn số 325/CNCM-KTĐC của chi nhánh VPĐKĐ huyện Cư Mgar ngày 07/04/2021, nên bên bán chưa cấp đổi, chuyển mục đích 400m² đất ở cho ông Th như đã thoả thuận.

Gia đình ông Y N, bà H Th cũng thừa nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th đối với thửa 351 và 352, tờ bản đồ 19 tách từ thửa 482 (gốc thửa 382). Nhưng cho rằng, do ông Th chưa thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ thanh toán tiền nên xảy ra tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông Y N, bà H Th chỉ là giấy viết tay là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, có thật, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, bên mua đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ tài chính cho bên bán, đã nhận sử dụng đất và trồng cây trên đất, phía bên bán đã làm nhà ở phần đất còn lại của mình, đã xây bờ rào ngăn cách giữa hai thửa đất, đất không có tranh chấp với ai, thửa đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã tách thành hai thửa 351 và 351, tờ bản đồ 19 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 394706 và CT 394707, cấp ngày 25/02/2020). Do đó, cần áp dụng phần II, mục 2, tiêu mục 2.3, điểm b, đoạn b.2 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và các Điều 116, 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2019 và ngày 20/01/2020 giữa ông Th và ông Y N, bà H Th đối với hai thửa đất trên là phù hợp.

Theo kết quả đo đạc thực tế, hai thửa đất liền kề nhau, có vị trí tứ cận cụ thể:

- Phía Đông giáp thửa 382a cạnh dài 41,58 mét.
- Phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài 36 mét
- Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài 58,46 mét.
- Phía Bắc giáp thửa 481 cạnh dài 62,33 mét

Đối với ý kiến của bị đơn vì cho rằng do nguyên đơn chưa thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất nên bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ của bên bán, nguyên đơn cũng thừa nhận bên mua còn nợ bên bán tiền mua hai thửa đất với số tiền 200.000.000 đồng, khi nào bên bán hoàn tất về thủ chuyển nhượng sẽ thanh toán đầy đủ. Do đó, ông Y N, bà H Th có quyền khởi kiện đối với ông Th bằng một vụ án dân sự đòi tài sản nếu có yêu cầu và kèm theo tài liệu chứng cứ, chứng minh.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Nguyên đơn được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng sau khi thu được từ bị đơn.

[4.2] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 229; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 95; 167; 188; của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đức Th.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy viết tay ngày 04/11/2019 và ngày 20/01/2020 giữa ông Phan Đức Th và ông Y N Ên, bà H Th Êb đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 394706 và thửa 532, tờ bản đồ số 19 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 394707, cấp ngày 25/02/2020. Đất tại xã CS, huyện CM, tỉnh ĐL (nay là buôn S Mđ, xã QP, tỉnh ĐL).

Thửa đất có vị trí và tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa 382a cạnh dài 41,58 mét.
- Phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài 36 mét
- Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài 58,46 mét.
- Phía Bắc giáp thửa 481 cạnh dài 62,33 mét

Ông Phan Đức Th có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Y N Ên, bà H Th Êb phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Phan Đức Th được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng sau khi thu được từ

ông Y N Ên, bà H Th Êb.

[3] Về án phí:

- Ông Y N Ên, bà H Th Êb phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Phan Đức Th không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số: AA/2023/0007611, ngày 16/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM (nay là Phòng thi hành Dân sự KV 3 – ĐL).

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 bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh; TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKS nhân dân KV 3;
- Phòng thi hành án dân sự KV 3;
- Nguyên đơn, bị đơn; người LQ
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Đã ký

Y Lợi Niê

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA