| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CƯ KUIN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 36/2024/DS-ST
Ngày 28 - 8 - 2024
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thế Vinh.

Ông Hoàng Năng Long.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thanh Loan – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2022/TLST-DS, ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số C N, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- *Bị đơn:*

+ Ông Y Dhông B, sinh năm 1959. Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Ông Hoàng Minh Đ, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn D, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

+ Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)..

+ Bà H Yuôn B1, sinh năm 1928 (đã chết năm 2018), những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà H Yuôn B1 gồm:

- Bà H'Driêô B2 (tên thường gọi: Aduôn P), sinh năm 1953. Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Ông Y Jem B3, sinh năm 1978. Địa chỉ: Buôn K, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Ông Y Lăk B4, sinh năm 1964. Địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đã chết năm 2023), những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y Lăk B4 gồm:

- Bà H Ler Buôn D, sinh năm 1963. Địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

- Anh Y Thân Ni Buôn D1, sinh năm 1998. Địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

- Chị H Khel Li Buôn D2, sinh năm 1996. Địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

- Chị H Tuin B5, sinh năm 1982. Địa chỉ: Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và người đại diện của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình C trình bày:*

Vào năm 1998 ông T (gọi tắt là nguyên đơn) cùng với ông Trần Hoàng Q là em rễ của ông T có góp chung tiền với nhau là 175.000.000 đồng (trong đó ông Q là 75.000.000 đồng và ông T là 100.000.000 đồng) để nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tiến H là em vợ của ông Hoàng Minh Đ hai thửa đất tại buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Trong đó thửa đất số 6293, tờ bản đồ số 26, diện tích 2570m$^2$ là của ông Q còn thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.840m$^2$ là của ông T. Việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 31/3/1998 có xác nhận của ông Y Sét Buôn D3 là Chủ tịch UBND xã E, huyện K (nay là huyện C). Do hai thửa đất trên là của ông H nhận chuyển nhượng từ ông Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ghi tên bên chuyển nhượng là ông Đ còn bên nhận chuyển nhượng thì ông Q để cho ông T đứng tên trong hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng là do ông H làm rồi đưa cho ông T giữ, kèm theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông H có đưa cho ông T tờ trích lục của thửa đất số 6794 và tờ giấy sang nhượng đất thổ cư giữa ông Y Dhông B với ông Hoàng Minh Đ và giao cho ông Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)

của thửa đất số 6293 mang tên ông Hoàng Minh Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất chỉ có toàn cây cà phê trồng năm 1995 đã già cỗi, ngoài ra không tài sản gì khác. Ông T và ông Q đã thanh toán xong hết tiền chuyển nhượng cho ông H và ông H đã giao hai thửa đất cho ông T và ông Q sử dụng, không có tranh chấp gì với ai. Đối với thửa đất số 6293, tờ bản đồ số 26, diện tích 2570m$^2$ ông Q sử dụng được một thời gian thì chuyển nhượng lại cho người khác ông T không liên quan đến thửa đất này, còn ông T thì vẫn sử dụng thửa đất 6794, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.840m$^2$, hiện nay toàn bộ thửa đất đã được ông T trồng cây Cà phê, Hồ T1, Sầu riêng, C1… và làm hàng rào bao quanh thửa đất, không có tranh chấp với ai. Do việc chuyển nhượng với ông H chỉ làm hợp đồng viết tay với nhau và chưa làm thủ tục sang tên nên trong quá trình sử dụng ông T đã liên lạc với các chủ đất trước đó để xin xác nhận các giấy tờ để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì được biết nguồn gốc thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 là của bà H Yuôn B được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ vào năm 1993. Cũng trong năm 1993 thì bà H Yuôn B1 chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh Đ, giấy chuyển nhượng do ông Y Dhông B là con trai trưởng của bà H Yuôn Byă đứng tên. Đến năm 1996 thì ông Đ chuyển lại cho ông H, sau đó ông H chuyển nhượng tiếp cho ông T vào năm 1998. Vì vậy, vào tháng 02 năm 2022 ông T có đến tìm gặp con cái của bà H Yuôn B1 (lúc này do bà H Yuôn B1 đã chết vào năm 2008) để xin xác nhận nhưng chỉ có ông Y Dhông B, ông Y Lăk B4 và ông Jem B3 ký xác nhận còn bà H' Driêô thì không đồng ý ký các thủ tục cho ông T để làm thủ tục xin GCNQSDĐ đối với thửa đất mà ông T nhận chuyển nhượng từ ông H. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/12/1993 giữa ông Y Dhông B với ông Hoàng Minh Đ đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa ông Hoàng Minh Đ với ông Nguyễn Tiến H đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1998 giữa ông Nguyễn Tiến H với ông Nguyễn Quang T đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang T đối với thửa đất này để ông T được Nhà nước cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quết vụ án bị đơn là ông Y Dhông B trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là do Nhà nước cấp cho mẹ ông là bà H Yuôn B1, sinh năm 1928 (đã chết năm 2018), đến năm 1993 thì được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ mang tên bà H Yuôn Byă.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì cũng trong năm 1993 bà H Yuôn Byă chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hoàng Minh Đ với số tiền 1.000.000 đồng, trên đất lúc đó chỉ có một số cây Điều và cây Cà phê. Do Y Dhông B là con trai trưởng trong nhà nên đứng ra ký giấy chuyển nhượng viết tay ngày 12/12/1993 với ông Đ, có xác nhận ban tập đoàn sản xuất Buôn Ea Kmar và chủ tịch UBND xã E là ông Y Sét

Buôn B6. Việc chuyển nhượng đất đều được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình. Gia đình Y Dhông B đã nhận tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông Đ sử dụng và không có tranh chấp gì về thửa đất đó cho đến nay. Sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ai thì ông Y Dhông B không biết.

Khi chuyển nhượng thì gia đình ông Y Dhông B có đưa tờ trích lục của thửa đất cho ông Đ để đi làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng không biết lý do gì mà ông Đ1 không làm, còn tờ bìa của GCNQSDĐ thì do bà H Yuôn Byă giữ sau đó bị thất lạc nên Y Dhông B cũng như các anh em đều không biết ở đâu.

Hiện nay gia đình ông Y Dhông B không còn liên quan và có tranh chấp gì về thửa đất đó nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông Y Dhông B không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông Y Dhông B yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại biên bản lấy lời khai, đơn xác nhận và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn là ông Hoàng Minh Đ trình bày:*

Do điều kiện gia đình cần đất canh tác nên ngày 12/12/1993 ông Y Dhông B đại diện gia đình có chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên bà H Yuôn B1. Việc sang nhượng được ban tư quản buôn E và UBND xã E xác nhận. Ông Đ đã thanh toán xong tiền đầy đủ cho gia đình ông Y Dhông B và nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1993. Đến năm 1996 ông Đ chuyển sang tỉnh Gia Lai sinh sống nên đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho em vợ là ông Nguyễn Tiến H trú tại thôn K, xã H, huyện C, sau đó ông H chuyển nhượng cho ai thì ông Đ không biết, còn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 31/3/1998 giữa ông Đ với ông T thì ông Đ không biết. Do thửa đất đó ông Đ đã chuyển nhượng xong nên không còn quyền lợi và tranh chấp gì, vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông Đ đồng ý. Vì tuổi đã cao sức khỏe yếu và ở xa nên ông Đ đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tiến H trình bày:*

Năm 1998 ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.840m$^2$ và chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng Q (em vợ ông T) thửa đất số 6293, tờ bản đồ số 26, diện tích 2570m$^2$, cả hai thửa đất này đều tọa lạc tại buôn E, xã E, huyện C, do thời gian đã quá lâu nên ông H không nhớ rõ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu. Nguồn gốc hai thửa đất là do ông H nhận chuyển nhượng của anh rễ là ông Hoàng Minh Đ vào năm 1996 nhưng không làm thủ tục sang tên, khi chuyển nhượng cho ông T và ông Q thì có làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay ghi ngày 31/3/1998, do giấy tờ của thửa đất mang tên ông Đ nên ông H tự ký và ghi tên người bán trong hợp đồng là ông Hoàng Minh Đ và nhờ ông Y Sét B6 là Chủ tịch UBND xã E lúc đó ký xác nhận rồi đưa cho ông T kèm theo cùng với tờ trích lục của thửa đất và tờ giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Đ với ông Y Dhông B, còn đối với ông Q thì ông H có giao cho ông Quốc G mang tên ông Đ, ông T và ông Q đã thanh toán xong hết tiền chuyển nhượng cho ông H và ông H đã giao đất cho bên mua sử dụng và không có tranh chấp gì từ đó cho đến nay. Đến năm 2018 thì ông Q đã nhờ ông Đ ký xác nhận lại các thủ tục chuyển nhượng để làm

thủ tục sang tên và ông Q đã được cấp GCNQSDĐ, còn ông T thì vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông H xác nhận đất số 6794, tờ bản đồ số 26 đã chuyển nhượng cho ông T từ năm 1998 nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông H chấp nhận và không có yêu cầu gì. Do ở xa đi lại khó khăn và công việc bận rộn nên ông H yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H Driêô B7 trình bày:*

Bà H Driêô B là con gái của bà H Yuôn B1 và ông Y Pơi H2 (đều đã chết) đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 trước đây là của bà H Yuôn Byă được Nhà nước cấp GCNQSDĐ vào năm 1993. Sau đó bà H Yuôn Byă cho ông Y Dhông B là em trai của bà H Driêô B7 canh tác và sử dụng trồng Đậu, B8, sau đó bà H Yuôn B1 và ông Y Dhông B chuyển nhượng cho ai thì bà không biết, bà H Driêô B7 không được sử dụng đất và cũng không được hưởng số tiền từ việc bán đất nên bà không có liên quan gì. Đến nay thửa đất trên đã chuyển nhượng cho người khác quản lý và sử dụng nên bà H Driêô B7 không có tranh chấp gì về thửa đất. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không có liên quan gì đến nên bà H Driêô B7 xin từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Tòa án tống đạt cho bà.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Y Jem B3 trình bày:*

Ông Y Jem B3 là con của bà H Yuôn B1 và ông Y Pơi H2 (đều đã chết). Nguồn gốc thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là do Nhà nước cấp ông Y Lăk B4 (anh trai ông Y J) vào năm 1992. Khi đó ông Y L đã có vợ và sống bên nhà vợ nhưng do hộ khẩu còn trong gia đình nên đã cho mẹ ông là bà H Yuôn B1, sinh năm 1928 (đã chết năm 2018) sử dụng đi kê khai, đến năm 1993 thì được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ mang tên bà H Yuôn B1.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì cũng trong năm 1993 bà H Yuôn Byă chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hoàng Minh Đ, với số tiền 1.000.000 đồng, trên đất lúc đó chỉ có một số cây Hạt Điều và cây Cà phê. Do Y Dhông B là con trai trưởng trong nhà nên đứng ra ký giấy chuyển nhượng viết tay ngày 12/12/1993 với ông Đ, có xác nhận của ban T2 và Chủ tịch UBND xã E là ông Y Sét Buôn B6. Việc chuyển nhượng đều được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình gồm bố mẹ và anh chị em. Bà H Yuôn B1 đã nhận tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông Đ sử dụng. Sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông T sử dụng và không có tranh chấp gì về thửa đất đó cho đến nay. Vì GCNQSDĐ cấp cho bà H Yuôn B1là cấp chung cho nhiều thửa và kèm theo nhiều tờ trích lục của các thửa đất nên khi chuyển nhượng thì ông Y Dhông B có đưa tờ trích lục của thửa đất 6794, tờ bản đồ số 26 cho ông Đ để đi làm thủ tục sang tên, còn tờ bìa của GCNQSDĐ thì bà H Yuôn Byă giữ lại và sau đó bà H Yuôn B1 còn chuyển nhượng tiếp các thửa đất còn lại cho người khác, cứ mỗi lần chuyển nhượng thì bà H Yuôn Byă đưa tờ trích lục cho người mua, đến khi bán hết đất do tưởng tờ bìa ở bên ngoài của GCNQSDĐ không còn giá trị vì đã bán hết đất rồi nên bà H Yuôn B1 đã đốt đi. Vì vậy, hiện nay không còn chứ bà H Yuôn B1 không đưa cho ai giữ.

Nay ông Y J xác định gia đình ông đã bán và không có tranh chấp gì về thửa đất 6794, tờ bản đồ số 26 nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông Y J đồng ý và không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông Y Jem B3 yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại đơn trình bày ý kiến và đơn xin xét xử vắng mặt, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tung của ông Y Lăk B4 gồm bà H Ler Buôn D, anh Y Thân Ni Buôn D1, chị H Tuin B5 và chị H Khel Li Buôn Dăp trình bày:*

Bà H Ler Buôn D là vợ của ông Y Lăk B4, sinh năm 1964 (chết năm 2023); anh Y Thân Ni Buôn D1, chị H Tuin B5 và chị H Khel Li Buôn D2 đều là con của ông Y Lăk B4. Trước đây khi còn sống với gia đình thì ông Y Lăk B4 được Nhà nước cấp cho một thửa đất ở tại buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nhưng khi lấy vợ và lập gia đình thì ông Y Lăk B4 cho mẹ là bà H Yuôn B1 và anh trai là ông Y D4 canh tác sử dụng, đến năm 1993 bà H Yuôn Byă đi kê khai và được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ mang tên bà H Yuôn Byă. Sau đó bà H Yuôn B1 và ông Y Dhông B đã chuyển nhượng thửa đất đó cho người khác thì ông Y Lăk B4 có biết nhưng không có tranh chấp gì. Nay thửa đất đó đã được chuyển cho người khác rồi nên bà H Ler Buôn D, anh Y Thân Ni Buôn D1, chị H Tuin B5 và chị H Khel Li Buôn D2 không tranh chấp gì và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt cho đến khi vụ án kết thúc.

*Người làm chứng là ông Trần Hoàng Q trình bày:*

Vào năm 1998 ông Q có góp chung với ông T 75.000.000 đồng để cùng ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tiến H là em vợ của ông Hoàng Minh Đ hai thửa đất tại Buôn E, xã E, huyện C, trong đó thửa đất số 6293, tờ bản đồ số 26, diện tích 2570m$^2$ là của ông Q còn thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.840m$^2$ là của ông T. Ông Q đưa tiền cho ông T trực tiếp giao dịch và làm giấy tờ chuyển nhượng với ông H để nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên. Sau khi hai bên thống nhất xong việc mua bán thì ông H giao cho ông Trường hợp đ chuyển nhượng kèm theo tờ trích lục của thửa đất số 6794 và tờ giấy sang nhượng đất thổ cư giữa ông Y Dhông B với ông Hoàng Minh Đ, giao cho ông Quốc GCNQSDĐ của thửa đất số 6293 mang tên ông Hoàng Minh Đ.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất chỉ có toàn cây cà phê trồng năm 1995 đã già cỗi ngoài ra không tài sản gì khác. Ông Q và ông T đã thanh toán xong hết tiền chuyển nhượng cho ông H và ông H đã giao hai thửa đất cho ông Q và ông T sử dụng, không có tranh chấp gì với ai, hai thửa đất này có vị trí gần với nhau.

Sau khi nhận đất, ông Q sử dụng và canh tác thửa đất số 6293, tờ bản đồ số 26, mãi đến năm 2018 thì ông Q mới liên hệ với ông H và ông Đ nhờ làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho mình, đến năm 2021 thì ông Q chuyển nhượng tiếp cho ông D5 ở T, xã E, huyện C nên không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này. Đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 của ông T thì cho đến nay ông T vẫn chưa làm được GCNQSDĐ vì khi ông T nhận chuyển nhượng thì không có GCNQSDĐ mà chỉ có tờ trích lục của thửa đất. Ông Q xác nhận ông không có liên quan và tranh chấp gì đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 của ông T nên đối với việc khởi kiện của

ông T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông Q không có yêu cầu gì. Do bận công việc nên ông Q đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng và xin vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

*Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên toà:* Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 15, 17, 26, 133, 136 và 137 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/12/1993 giữa ông Y Dhông B với ông Hoàng Minh Đ đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa ông Hoàng Minh Đ với ông Nguyễn Tiến H đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/3/1998 giữa ông Nguyễn Tiến H với ông Nguyễn Quang T đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Công nhận quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang T đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để ông T được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: bị đơn ông Y Dhông B và ông Hoàng Minh Đ phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đất tranh chấp tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bà H'Driêô B2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết và xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của ông Y Dhông B, ông Y Jem B3, bà H'Driêô B2, ông Hoàng Minh Đ và Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/12/1993 giữa ông Y Dhông B với ông Đ, thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.840m$^2$ do UBND huyện K (nay là huyện C) cấp cho ông Y Lăk B4 nhưng ông Y L không sử dụng mà cho mẹ là bà H Yuôn B1 quản lý và sử dụng. Năm 1993 bà H Yuôn B1 đi kê khai và được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ số B 947858, ngày 14/7/1993 mang tên bà H Yuôn B1. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì vào ngày 12/12/1993 bà H Yuôn B1 chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh Đ do ông Y Dhông B là con trai trưởng của bà H Yuôn Byă đại diện ký giấy Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày lập 12/12/1993 với ông Đ, có xác nhận ban T2 và Chủ tịch UBND xã E là ông Y Sét Buôn B6, với số tiền 1.000.000 đồng các bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho nhau sử dụng và không có tranh chấp gì với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà H Yuôn B1 thì vào năm 1996 ông Đ chuyển nhượng lại thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 cho ông H sử dụng, khi chuyển nhượng ông H chỉ đưa hợp đồng mua bán viết tay giữa ông Đ và ông Y D4 mà không lập hợp đồng giữa ông Đ và ông H. Năm 1998, ông H tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 31/3/1998 có xác nhận của ông Y Sét Buôn D3 là Chủ tịch UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thời điểm đó.

[2.2] Mặc dù, các hợp chuyển nhượng giữa các bên được lập bằng giấy viết tay là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng, đã bàn giao đất cho nhau sử dụng và không có tranh chấp gì với nhau. Đồng thời, bên chuyển nhượng ban đầu là bà H Yuôn B1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai, sau khi nhận đất bên nhận chuyển nhượng là ông T đã làm hàng rào bao quanh thửa đất chuyển nhượng, đào giếng và canh tác, trồng cây lâu năm trên toàn bộ thửa đất từ năm 1998 cho đến nay, gia đình bà H Yuôn B1 cũng như ông Đ và ông H đều biết và không có ý kiến phản đối gì. Theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về các trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quy định như sau: *"b3. 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".*

[2.3] Từ những nhận định như trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/12/1993 giữa ông Y Dhông B với ông Hoàng Minh Đ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa ông Hoàng Minh Đ với ông Nguyễn Tiến H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1998 giữa ông Nguyễn Tiến H với ông Nguyễn Quang T. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quang T đối thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp

luật thì ông T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông T có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 để làm căn cứ giải quyết vụ án và đã nộp 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận nên các bị đơn phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại văn bản trình bày ý kiến ngày 15/7/2024 ông T tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông T đã nộp và đã chi phí xong. Do đó, các bị đơn không phải chịu tiền chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T được chấp nhận nên bị đơn là ông Hoàng Minh Đ và ông Y Dhông B mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do ông Hoàng Minh Đ và ông Y Dhông B đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 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. Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T không phải chịu án phí nên được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 và 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 227, 228, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 130, 131, 132 và 133 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 15, 17, 26, 133, 136 và 137 Luật đất đai năm 2024; điểm b mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy viết tay ngày 12/12/1993 giữa ông Y Dhông B với ông Hoàng Minh Đ đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa ông Hoàng Minh Đ với ông Nguyễn Tiến H đối với đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy viết tay ngày 31/3/1998 giữa ông Nguyễn Tiến H với ông Nguyễn Quang T đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quang T đối với thửa đất số 6794, tờ bản đồ số 26, diện 3.840m$^2$ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947858 do Ủy ban nhân dân huyện K (nay là huyện C) cấp cho bà H Yuôn Byă vào ngày 14/7/1993. Thửa đất có vị trí tứ cận và diện tích đo đạc thực tế là 3917,68m$^2$, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin như sau:

- Phía Đông giáp với thửa đất số 7226, cạnh dài 63,19m;

- Phía Tây giáp với đường bê tông, cạnh dài 62,39m;

- Phía Nam giáp với đường bê tông, cạnh dài 62,42m;

- Phía Bắc giáp với thửa đất số 6783, cạnh dài 62,59m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 361 cây Cà phê trồng năm 2019; 250 cây Hồ Tiêu trồng năm 2018; 30 cây Sầu Riêng trồng năm 2018 và năm 2023; 20 cây Cau trồng năm 2020; một nhà canh rẫy khung sắt, mái lợp tôn, nền sàn gỗ, vách tôn lạnh diện tích 8,64m$^2$; một cái giếng đào.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Quang T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang T chịu 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà ông T đã nộp và đã chi phí xong.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Quang T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền 1.200.000 đồng *(Một triệu hai trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2021/0017408 ngày 07/11/2022 và số: AA/2023/0006799 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y Dhông B và ông Hoàng Minh Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi Cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Quốc Định**