

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÔNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST

Ngày 27 tháng 9 năm 2019

V/v “*Kiện đòi nhà, đất*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Tâm

Ông Rmah In (Ama Ka)

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 24/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2019, về việc: “*Kiện đòi nhà, đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 09/2019/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2019; và quyết định hoãn phiên tòa số 08/2019/QĐXX-DS ngày 29 tháng 8 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Ông Triệu Quang H, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số 196 LD, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm: 1986

Địa chỉ: Số 122 PNL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

Bị đơn: Bà H' D Byă, sinh năm 1990

Địa chỉ: Buôn C, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà H J và ông Y N

- Anh Y D

- Anh Y S và chị HDL

Đồng trú tại: Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk

- Chị H N

Địa chỉ: 79, buôn Cư A, DK, KB, Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2019, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải nguyên đơn ông Triệu Quang H và người đại diện ông Nguyễn Xuân K trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để đầu tư làm ăn, ông Triệu Quang H có tìm hiểu thì được biết bà H' D đang bán một mảnh đất tại buôn C, xã DK, huyện KB, Đắk Lắk. Sau khi xem xét hiện trạng nhà đất và các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407, thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m². Trong đó có 400m² đất ở và 1.540 m² đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện KB cấp cho cá nhân bà H' D vào ngày 06/02/2018. Ông Triệu Quang H đồng ý mua mảnh đất trên với giá là 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*).

Sau khi bàn bạc thống nhất với nhau về giá cả chuyển nhượng, ông Triệu Quang H và bà H' D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, số tiền mua đất ông Hùng đã trả đầy đủ cho bà H' D. Ngày 27/9/2018 ông Hùng đã hoàn tất các thủ tục đăng ký sang tên và được phòng tài nguyên môi trường huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về phía bà H' D, sau khi bán nhà và đất có xin ông Triệu Quang H cho gia đình bà ở nhờ bốn tháng để có điều kiện và thời gian tìm nơi khác chuyển đi, vì cận tết ông Triệu Quang H chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên ông Triệu Quang H đã đồng ý cho bà H' D ở nhờ.

Sau đó, hết bốn tháng như cam kết, ông Hùng xuống gặp bà H' D và yêu cầu bà H' D trả lại nhà để ông Triệu Quang H vào sửa sang nhà cửa, đưa gia đình về ở thì bà H' D không chịu dọn đồ đạc đi mà cứ hẹn ông Triệu Quang H hết lần này đến lần khác. Ông Triệu Quang H đã cho bà H' D nhiều cơ hội để hai bên người đi kẻ đến được vui vẻ nhưng bà H' D không chịu đi. Tới nay, bà H' D vẫn chưa trả nhà đất cho ông Triệu Quang H.

Vì vậy, nay ông Triệu Quang H đề nghị Tòa án nhân dân huyện KB giải quyết buộc bà H' D phải giao trả nhà cùng toàn bộ diện tích đất mà ông Triệu Quang H đã nhận chuyển nhượng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2019, bị đơn bà H' D trình bày:

Bà và ông Triệu Quang H không có mối quan hệ gì. Vào ngày 27/9/2018 do chị dâu bà là bà H' N nợ tiền ông Triệu Quang H, khi đến hạn trả nợ, chị dâu bà không có tiền trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh nên bà đành phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông Triệu Quang H. Bà nghĩ chị dâu bà là bà H' N sẽ trả tiền được cho ông Triệu Quang H để chuộc nhà cho bà. Việc ông Triệu Quang H yêu cầu bà trả nhà đất cho ông Triệu Quang H, bà không đồng ý giao nhà đất cho ông Triệu Quang H vì cả nhà bà chỉ có một căn nhà và đất này để ở, sinh sống, bố mẹ thì đã già. Bà mong chị dâu bà sẽ trả tiền cho ông Triệu Quang H để ông Triệu Quang H làm thủ tục giấy tờ nhà đất lại cho bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà H' N trình bày:

Vào năm 2018, bà có vay của ông Triệu Quang H số tiền là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), với lãi suất 10.000 đồng/ ngày/ 1.000.000 đồng. Như vậy, mỗi

ngày bà phải chịu 700.000 đồng tiền lãi. Khi vay bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660 407 ngày 01/11/2010, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân của em chồng bà là H' D đưa cho ông Triệu Quang H để làm tin. Từ khi vay đến nay, bà chưa trả cho ông Triệu Quang H được đồng tiền lãi cũng như đồng tiền gốc nào. Ngày 27/9/2018 do không có tiền trả nợ gốc và lãi nên em chồng bà là H' D phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông Triệu Quang H. Khi chuyển nhượng nhà đất cho ông Triệu Quang H, em H' D chỉ làm trên giấy tờ còn thực tế cha mẹ chồng bà (cha mẹ H' D là bà H' J và ông Y N) và những người trong gia đình bà H' D gồm anh Y D (chồng chị H' D), anh Y S (anh rể chị H' D) , chị H' DL (chị gái chị H' D) vẫn ở, sinh sống trên mảnh đất này. Hiện nay, bà có nguyện vọng sẽ lo tiền trả cho ông Hùng để chuộc lại nhà cho em H' D.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà H' J trình bày: Tôi là mẹ đẻ của H' D, thừa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 tại Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk nguồn gốc là của vợ chồng tôi nhưng vợ chồng tôi đã già yếu nên chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con gái là H' D, còn vợ chồng tôi vẫn sinh sống trong căn nhà trên thửa đất này cùng vợ chồng con gái H' D. Tôi được biết con dâu tôi là H' N có vay tiền của anh Triệu Quang H vào năm 2017 nhưng đến hạn không có tiền trả cho anh Triệu Quang H. Do vậy, con dâu tôi đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con gái H' D để chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh Triệu Quang H.

Nay, anh Triệu Quang H yêu cầu gia đình tôi trả lại nhà và đất cho anh Triệu Quang H, tôi không đồng ý, tôi mong con dâu tôi là H' N trả nợ cho anh Triệu Quang H để chuộc nhà đất cho chúng tôi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Y N trình bày: Tôi là bố đẻ của H' D, thừa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA

660407 tại buôn C, DK, KB, Đắk Lắk nguồn gốc là của vợ chồng tôi nhưng vợ chồng tôi đã già yếu nên chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con gái là H' D, còn vợ chồng tôi vẫn sinh sống trong căn nhà trên thửa đất này cùng vợ chồng con gái H' D. Tôi được biết con dâu tôi là H' N có vay tiền của anh Triệu Quang H vào năm 2017 nhưng đến hạn không có tiền trả cho anh Triệu Quang H. Do vậy, con dâu tôi đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con gái H' D để chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh Triệu Quang H.

Nay, anh Triệu Quang H yêu cầu gia đình tôi trả lại nhà và đất cho anh Triệu Quang H, tôi không đồng ý, tôi mong con dâu tôi là H' N trả nợ cho anh Triệu Quang H để chuộc nhà đất cho chúng tôi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Y D trình bày: Tôi là chồng H' D, chúng tôi sống chung với nhau từ tháng 02/2019 đến nay, chúng tôi chưa có con chung cũng không có tài sản chung, chúng tôi cũng chưa đăng ký kết hôn với nhau. Việc nhà của của H' D thì H' D tự quyết định, tôi không có quyền quyết định trong căn nhà này. Việc ông Triệu Quang H yêu cầu H' D trả nhà và đất, tôi không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Y S trình bày: Tôi là con rể của ông Y N và bà H' J, là anh rể của H' Dã và là chồng của H' DL, vợ chồng tôi được bố mẹ vợ (ông Y Nr và bà H' J) cho đất nên vợ chồng tôi đã làm nhà trên mảnh đất này từ năm 2013 nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình tôi chỉ có một mảnh đất và căn nhà này để sinh sống. Việc em vợ tôi là H' D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này (thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 tại Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk) cho ông Triệu Quang H, bản thân tôi không biết gì. Nay, ông Triệu Quang H yêu cầu chúng tôi trả đất, bản thân tôi không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị H' DL trình bày: Tôi là con gái của ông Y N và bà H' J, là chị gái của H' D, phần diện tích đất hiện giờ vợ chồng tôi đang ở là của cha mẹ tôi cho vợ chồng tôi làm nhà từ năm 2013, đất nhà bố mẹ tôi có hai mặt tiền, nhà bố mẹ tôi quay ra mặt tiền phía trên còn tôi ở cuối vườn, nhà tôi quay ra mặt tiền bên cạnh, chiều ngang phần đất nhà tôi là khoảng 15 m mặt đường giao thông nông thôn đến hết chiều rộng khu vườn là 31m, nhưng chưa tách sổ, chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất . Diện tích đất này nằm trong thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 tại Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk .

Việc bố mẹ tôi là Y N và H' J chuyển cho em gái tôi là H' D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc nào tôi không biết. Việc H' D đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Triệu Quang H tôi cũng không biết .

Nay, ông Triệu Quang H yêu cầu trả nhà và đất, tôi không đồng ý vì đất này bố - mẹ tôi cho vợ chồng tôi trước khi chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho em gái, trước khi em gái H' D chuyển nhượng thửa đất này cho ông Triệu Quang H.

Tại biên bản thẩm định tài sản ngày 25/7/2019 thể hiện: Thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 tại Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp cho ông Y N và bà H' J ngày 01/11/2010, ngày 06/02/2018, ông Y N và bà H' J chuyển nhượng cho con gái là H' D; ngày 27/9/2018, chị H' D chuyển nhượng cho anh Triệu Quang H. Tại thửa đất này hiện có hai căn nhà, phần đất giữa hai căn nhà này có hàng rào B 40 ngăn cách, cụ thể như sau:

Phần đất thứ nhất có tứ cận:

- Phía Đông giáp: Đường giao thông nông thôn: 29,4m
- Phía Tây giáp: đất ông Y B: 41m

- Phía Bắc giáp: đất nhà chị H' DL : 31m

- Phía Nam giáp: Đường giao thông nông thôn: 41m

Trên phần đất này có một căn nhà xây cấp 4, một tầng, kết cấu móng xây gạch, tường xây gạch ống dày 10cm, trát tường, quét vôi, mái lợp tôn, không đóng tường, nền láng xi măng, cửa panô tôn.

Diện tích căn nhà: $5,7\text{m} \times 10,1\text{m} = 57,57\text{m}^2$; chiều cao căn nhà 3,5m.

Phía sau có một gian nhà xây nối thêm (chái nhà); móng xây bằng gạch, tường xây gạch ống dày 5cm, không trát tường, mái lợp tôn không đóng trần, xà gồ tận dụng bằng cây bạch đàn, nền láng xi măng. Diện tích: $5,9\text{m} \times 3,2\text{m} = 18,88\text{m}^2$. Phần mái cao nhất là 2,5m; chỗ mái thấp nhất là 2m.

Toàn bộ ngôi nhà này xây dựng năm 2014.

Ngoài ra, trên phần đất này còn có:

+ Một nhà bếp, xung quanh được đóng bằng gỗ , mái lợp tôn, nền đất , diện tích $2,7\text{m} \times 3,2\text{m} = 8,64\text{m}^2$

+ Một giếng nước đào, bán kính 1,2m; sâu 10m, có thành giếng

Bao quanh khu đất có hàng rào bằng lưới B40 cao 1,6m; cột là cây bạch đàn.

+ Và các loại cây sau: 05 cây Điều kinh doanh năm thứ 3 trở đi loại B; 08 cây Điều thường giai đoạn kinh doanh từ năm một đến năm thứ ba loại B; 01 cây mít thường kinh doanh năm thứ nhất loại B; 02 cây chùm ruột kinh doanh năm thứ ba trở lên; 01 cây ổi kinh doanh năm thứ ba trở lên; 01 cây chanh kinh doanh năm thứ ba trở lên; 01 cây đu đủ trên 01 năm tuổi; 08 cây đu đủ dưới 01 năm tuổi; 01 cây chuối lùn có buồng; 04 cây chuối lùn chưa có buồng; xoài thường kinh doanh năm thứ 2 loại B 01 cây; 03 cây loại C; 01 cây bơ kiến thiết giai đoạn cơ bản năm thứ 3.

Phần đất thứ hai có tứ cận :

- Phía Đông giáp: đất chị H' D: 31m

- Phía Tây giáp: đất ông Y B: 14,3m

- Phía Bắc giáp: đất nhà ông Y Ng: 31m

- Phía Nam giáp: Đường giao thông nông thôn: 14,3m

Trên phần đất này có một căn nhà xây cấp 4, móng xây đá hộc, tường xây bằng gạch có tô trát, không quét vôi, nền láng xi măng, mái lợp tôn. Diện tích 6,1m x 7,95m = 48, 495m²

Phần ngăn cách với đất của chị H' D có một hàng rào bằng lưới B 40

Có các loại cây cối sau: 02 cây Điều loại B kinh doanh giai đoạn từ một năm đến ba năm; 01 cây xoài thường loại B kinh doanh năm thứ 2; 01 cây trụ tiêu trồng và chăm sóc dưới mười hai tháng, loại B; 01 cây chuối có lùn có buồng.

Mặc dù, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn bà H' D và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà H' J, ông Y Nr, anh Y D, anh Y S, chị H' DL và chị H' N không đến Tòa án để làm việc, họ vắng mặt không lý do .

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu HĐXX xem xét buộc bà H' D phải sắp xếp, dọn đồ đạc và trả lại nhà cùng toàn bộ diện tích đất mà ông Triệu Quang H đã cho ở nhờ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu, Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS; Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tổng đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên toà sơ thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập được công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa thì có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bà H' D phải tiến hành giao trả nhà cùng toàn bộ phần diện tích đất mà ông Triệu Quang H đã nhận chuyển nhượng từ bà H' D là thửa đất số: 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1940 m². Trong đó có 400m² đất trồng cây lâu năm 1540 m² được Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407, địa chỉ thửa đất: Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk .

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của các đương sự trước phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 quan hệ pháp luật: Vụ án Kiện đòi nhà giữa nguyên đơn Triệu Quang H và bị đơn H' D thừa đất và tài sản gắn liền trên đất nằm tại buôn C, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk

[2] Về nội dung quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại các bản tự khai và các biên bản làm việc do Tòa án thu thập được và tranh tụng tại phiên tòa ngày hôm nay đều thấy rằng: Do có nhu cầu mua đất , ông Triệu Quang H đã nhận chuyển nhượng của bà H' D : Thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1940 m², trong đó có 400m² đất ở và 1540 m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm, được Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y N và bà H' J vào ngày 01/11/2010, ngày 06/02/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, Đắk Lắk đã chứng thực việc ông Y N và bà H' J chuyển nhượng cho bà H' D . Ngày 27/9/2018, bà H'

D đã chuyển nhượng cho ông Triệu Quang H. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho ông Triệu Quang H, bà H' D xin ông Triệu Quang H cho gia đình bà ở nhờ bốn tháng (ngày chuyển nhượng 27/9/2019) để có điều kiện và thời gian tìm nơi khác chuyển đi. Tuy nhiên, hết bốn tháng, ông Triệu Quang H yêu cầu bà H' D sắp xếp giao nhà và đất nhưng bà H' D không đồng ý.

Vì vậy, nay ông Triệu Quang H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Bông thụ lý giải quyết vụ án buộc bà H' D giao nhà và đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ bà H' D là thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1940 m². Trong đó có 400m² đất ở và trồng cây lâu năm là 1540m² , được Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407, địa chỉ thửa đất: Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk.

Nhận thấy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Triệu Quang H và bà H' D đã được công chứng và chứng thực, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 vào ngày 27/9/2018 đã được chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi nhận thể hiện sự tự nguyện giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Việc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H N cho rằng mình bị ép buộc bán nhà và đất là không có cơ sở. Do đó HĐXX thấy rằng yêu cầu khởi kiện đòi nhà, đất của nguyên đơn ông Triệu Quang H là hoàn toàn có căn cứ nên cần chấp nhận.

Đối với ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà H' J, ông Y N, anh Y D, anh Y S, chị H' DL là những người đang sinh sống trên thửa đất trên cho rằng việc mua bán nhà giữa chị H' D với ông Triệu Quang H họ không biết, họ cũng không đồng ý trả nhà, đất cho ông Triệu Quang H, thấy rằng: Thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1940 m². Trong đó có 400m² đất ở và đất trồng cây lâu năm là 1540 m² được Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 cho bà H' J và ông Y Nr, ngày 06/02/2018, bà H' J và ông Y N chuyển nhượng cho chị H' D, do vậy chị

H' D có toàn quyền quyết định thửa đất này khi được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, thể hiện ở việc chị H' D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông Triệu Quang H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, Đắk Lắk chứng thực vào ngày 27/9/2019. Mặt khác, bà H' J, ông Y N, anh Y D, anh Y S, chị H' DL không phải là đồng sở hữu thửa đất. Ngoài ra, chị H' N và bị đơn H' D mong muốn chuộc lại nhà đất, phía nguyên đơn Triệu Quang H cũng đã tạo điều kiện nhưng chị H' N và bị đơn H' D cứ hẹn mà không thực hiện. Do vậy, lời trình bày của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có cơ sở nên không chấp nhận.

[3] *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên bị đơn là cá nhân người đồng bào Dân tộc thiểu số và thường xuyên sinh sống ở vùng đặc biệt khó khăn, xã DK, huyện KB, Đắk Lắk . Do vậy: Miễn toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bị đơn H' D.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ vào Điều 116; 119; 430; 435 Bộ luật dân sự 2015;

- 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Quang H

Buộc bà H' D phải giao trả nhà cùng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1940 m². Trong đó có 400m² đất

trồng cây lâu năm 1540 m² được Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407, địa chỉ thửa đất: Buôn C, DK, KB, Đắk Lắk .

Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bị đơn bà H' D.

Trả lại cho ông Triệu Quang H số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai số AA/2017/0005861 ngày 03/4/2019.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND H. Krông Bông;*
- *Chi cục THADS;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VT.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thị Huế