

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

Bản án số: 09/2023/DS-ST

Ngày: 21/02/2023

V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mung Niê;
2. Ông Nguyễn Ngọc Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 21/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2022/TLST-DS ngày 06/5/2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-DS ngày 30/01/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y D Niê, bà H J Mlô; Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Ông Y D Niê đã mất), bà H J Mlô có mặt.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y Đum:

+ Anh Y S Mlô, anh Y Th Mlô, chị H Ph Mlô, chị H Th Mlô; Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Anh S Mlô, anh Y Th Mlô có mặt, chị H Ph Mlô, chị H Th Mlô có đơn từ chối tham gia tố tụng.

+ Bà H J Mlô; Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ông Y Kl Mlô; Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt (Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

- **Bị đơn:** Ông Y Dr Mlô, bà H H Niê; Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn B; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Th; Địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Ông Hoàng Xuân S; Địa chỉ: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt (Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bà H J Mlô và anh Y S Mlô trình bày có nội dung:

Do quen biết nên cuối năm 2010 vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê có sang nhượng cho vợ chồng ông Y D Niê, bà H J Mlô một lô đất tọa lạc tại Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 560m², ngang 16 theo đường, dài 35m; thuộc một phần Quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê. Diện tích đất sang nhượng có tứ cận:

Phía đông giáp đường;

Phái tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 10;

Phía nam giáp ông Tương;

Phía bắc giáp đường đi.

Giá chuyển nhượng là 144.000.000 đồng và thỏa thuận trong đất sẽ có 100m² đất ở.

Vợ chồng ông Y D Niê, bà H J Mlô đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông Y Dr Mlô, bà H H Niê vào các ngày 14/01/2011 giao 130.000.000 đồng, ngày 30/01/2011 giao 6.000.000 đồng và ngày 16/3/2011 giao 8.000.000 đồng và cũng đã nhận đất để canh tác từ năm 2011 cho đến nay. Ông Y D Niê, bà H J Mlô đã dựng trụ tiêu trồng tiêu.

Đến nay, ông Y Dr Mlô, bà H H Niê đã trả hết nợ ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng không chịu tách thửa cho ông Y D Niê, bà

H J Mlô và cố tình chuyển nhượng cho người khác mà không được sự đồng ý của tôi.

Vì vậy, ông Y D Niê, bà H J Mlô khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y D Niê, bà H J Mlô và vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê; buộc ông Y Dr Mlô, bà H H Niê phải thực hiện việc tách thửa để vợ chồng ông Y D Niê, bà H J Mlô được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Y D Niê, bà H J Mlô, diện tích đất 560m² đã nhận chuyển nhượng.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y D Niê, ông Y K Mlô (bố đẻ của ông Y Đ) có đơn từ chối tham gia tố tụng: Tôi là bố đẻ của ông Y D Niê. Tôi được Tòa án nhân dân huyện Krông Búk thông báo tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Y D Niê vì ông Y D Niê đã mất vào năm 2022. Tuy nhiên tôi đã lớn tuổi, tôi cũng không biết cụ thể gì về vụ việc chuyển nhượng đất giữa ông Y D Niê, bà H J Mlô và bị đơn ông Y Dr Mlô, bà H H Niê. Nên tôi từ chối tham gia tố tụng, từ chối thừa kế quyền và nghĩa vụ của con tôi là Y D Niê trong vụ án trên. Mọi quyền và nghĩa vụ của ông Y D đã có người thừa kế là bà H H Niê vợ của Y D. Tôi không có ý kiến, yêu cầu gì và tôi xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như xét xử.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y D Niê: Anh Y Th Mlô, chị H Ph Mlô, chị H Th Mlô (các con của ông Y D) có đơn từ chối tham gia tố tụng: Chúng tôi là con đẻ của ông Y D Niê. Chúng tôi được Tòa án nhân dân huyện Krông Búk thông báo tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Y D Niê vì ông Y D Niê đã mất vào năm 2022. Chúng tôi từ chối tham gia tố tụng, từ chối thừa kế quyền và nghĩa vụ của bố chúng tôi là Y D Niê trong vụ án trên; vì đã có mẹ là H H Niê đứng ra giải quyết vụ án. Chúng tôi không có ý kiến, yêu cầu gì và tôi xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như xét xử.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Bùi Văn B trình bày: Ngày 14/01/2011 vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê có bán cho ông Y D, bà H J một lô đất vườn chiều ngang 06 m, chiều dài 35m, diện tích 560m², trên đất có trồng tiêu, với số tiền 9.000.000 đồng/m, thành tiền 144.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay không được chứng nhận của các cơ quan vì thời điểm này vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê đang thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng quân đội, để vay số

tiền 800.000.000 đồng, trong thời gian này gia đình gặp khó khăn nên không có tiền trả cho ngân hàng nên việc sang nhượng không tách quyền sử dụng đất được. Sau khi không tách được quyền sử dụng đất cho ông Y D thì ông Y Dr Mlô, bà H H Niê cho vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê kêu người bán đi miễn làm sao trả lại cho ông Y D số tiền 500.000.000 đồng. Có ông Y H là người làm chứng trong vụ án này. Sau đó ông Y Dr Mlô, bà H H Niê chạy bán cho ông Nguyễn Văn Ph, ông Ph đặt cọc 200.000.000 đồng, hẹn ngày ông Ph mang tiền đến trả cho Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Y D không chịu bán nữa nên vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê xin ông Ph thông cảm nhận lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông Ph. Đến tháng 4/2022 ông Y D điện trực tiếp cho ông Y H yêu cầu ông Y H mang máy điện thoại đưa cho bà H H nghe, ông Y D nói cho vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê bán vì lỡ ký hợp đồng một lần rồi, cứ bán đưa cho ông số tiền 500.000.000 đồng, còn trụ tiêu trên đất là không được bán để lại, vì Bìa đỏ đang trong Ngân hàng nên không tách bìa cho ông Y D được. Sáng ngày hôm sau ông Y Dr Mlô, bà H H Niê sang nhà ông Y D, lúc đó có Y S là cậu ruột của Y D đang ở nhà ông Y D cũng nói rằng cứ bán đi cho tôi 500.000.000 đồng, trụ tiêu trên đất để lại cho tôi vì hiện tại Bìa đỏ đang vay ngân hàng tôi không tách được. Ông Y Dr hỏi có cần nói vợ cháu về không thì ông Y D trả lời không, cần mình tôi cũng được. Tại nhà ông Y D thì ông Y S nói với Y D là: Lần này cháu đừng nói dối nữa vì hoàn cảnh gia đình ông Y Dr rất khó khăn. Ông Y D trả lời: Lần này cháu bán là sự thật không nói qua lại nữa. Sau khi đã thống nhất xong có sự chứng kiến của ông Y H Niê và ông Y S Niê là cậu ruột của ông Y D; hai người này chứng kiến cho vợ chồng ông Y Dr. Vào khoảng tháng 4/2022 có ông Hoàng Xuân S địa chỉ ở xã Cư Pong đến mua đất nên vợ chồng ông Y Dr đồng ý, ông S giao tiền cọc và hẹn ngày 28/4/2022 mang tiền đến trả cho Ngân hàng quân đội tại thị xã Buôn Hồ. Ông Hoàng Xuân S cùng vợ chồng ông Y Dr trả xong tiền Ngân hàng thì có đến Văn phòng công chứng Phạm Đình Thảo làm giấy ủy quyền để ông S làm thủ tục sang nhượng xong cho ông S thì ông S mới thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho ông Y Dr. Sau đó, vợ chồng ông Y Dr mới có tiền trả cho Y D. Trong thời gian làm thủ tục thì ông Y D đưa đơn kiện. Vợ chồng ông Y Dr đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Y D vì thời gian ông S đang làm thủ tục chưa xong, nên số tiền còn lại ông Y Dr chưa trả đủ, khi xong thủ tục ông S trả thì

ông Y Dr sẽ trả cho ông Y D số tiền 500.000.000 đồng theo như cam kết từ lúc đầu có sự chứng kiến của ông Y H và ông Y S.

Tuy nhiên, sau khi xem xét bàn bạc lại thì phía bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y D Niê, bà H J Mlô và vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê; ông Y Dr Mlô, bà H H Niê có trách nhiệm phối hợp thực hiện việc tách thửa, ký kết các giấy tờ cần thiết để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Y D Niê, bà H J Mlô với diện tích đất 560m² đã chuyển nhượng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Văn S có đơn từ chối tham gia tố tụng: Do tôi bận công việc làm ăn và thấy không liên quan ảnh hưởng đến quyền lợi trong vụ án nên tôi từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như xét xử.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày: Ngày 22/3/2022 tôi và vợ chồng ông Y D Niê, bà H J Mlô có thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi 01 thửa đất diện tích 560m², ngang 16 theo đường, dài 35m; thuộc một phần Quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê. Thửa đất này do ông Y D Niê, bà H J Mlô nhận chuyển nhượng của ông Y Dr Mlô, bà H H Niê từ năm 2011. Ông Y Dr Mlô, bà H H Niê chưa thực hiện việc tách thửa và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y D Niê, bà H J Mlô nên ông Y D Niê, bà H J Mlô đang khởi kiện. Tôi không có yêu cầu gì trong vụ án này, sau khi có quyết định cuối cùng của vụ án này nếu cần thiết tôi sẽ có yêu cầu trong một vụ án khác.

- Người làm chứng, ông Y S Niê trình bày: Tôi là cậu ruột của ông Y D Niê; vào lúc 9 giờ sáng ngày 01/4/2022 tôi có đến nhà cháu Y D ngồi chơi một lúc thì tôi có thấy cháu rể Y Dr đến nhà Y D thương lượng về lô đất mà trước đó Y Dr Mlô bán cho Y D. Khi đó, cháu Y Dr có hỏi cháu Y D Niê là: Ngày hôm qua Y D Niê điện thoại cho Y H Niê, Y H Niê mang điện thoại cho bà H H Niê nghe trong máy ông Y D Niê bảo là cứ bán đi miễn là có 500.000.000 đồng đưa cho tôi còn trụ tiêu để lại cho tôi, bà H H nói đúng là như vậy không, ông Y D trả lời rằng đúng sự thật; ông Y Dr nói nếu vậy cháu kêu vợ cháu về thì ông Y D trả lời rằng cháu đã bàn với vợ rồi chứ cứ bán đi miễn làm sao có số tiền 500.000.000 đồng, số trụ tiêu để lại

cho cháu nhỏ đi trồng chỗ khác. Tôi có nói vào là lần này cháu nói sự thật nhé, cháu đừng nói dối như lần trước nữa; cả hai đều là cháu của tôi nên không được nói dối, cháu Y D trả lời lần này cháu nói sự thật. Sau đó, tôi và Y Dr ngồi chơi 01 tí rồi ra về. Sự việc trên tôi nghe thấy hoàn toàn là sự thật vì cả 03 người chúng tôi đều là gia đình và ruột thịt nên không có sự gian dối sai sự thật.

- **Người làm chứng, ông Y H Niê trình bày:** Khoảng vào tháng 3/2022 vào buổi sáng tại công nhà ông Y D, Y D cho tôi chạy bán đất dùm. Thửa đất mà ông Y D mua trước đó của ông Y Dr, vì đất đó đã vay ngân hàng không tách được bìa đỏ nên tôi trở về nhà của tôi cũng là buổi sáng hôm đó. Trong lúc đó tôi đang uống cà phê thấy ông Y Dr vào nhà tôi, lúc đó ông Y D điện sang cho tôi, tôi cho Y Dr nghe máy, nói chuyện với 02 người tự nói chuyện với nhau. Tôi có nghe Y Dr đang nói chuyện với Y D, Y D cho bán đất đó, trừ tiêu để lại, nhờ trông lại chỗ khác vì đất đó đang thế chấp không tách được bìa đỏ. Còn việc sang nhượng đất đó ông bà Y Dr sang nhượng cho ai tôi không biết. Đây là lần thứ nhất, lần thứ hai vào tháng 4/2022 ông Y D Niê lại tiếp tục điện thoại chon tôi và bảo tôi mang máy điện thoại đưa qua cho ông Y Dr thì tôi mang sang chỉ gặp bà H H, 02 người nói chuyện trao đổi với nhau qua điện thoại như thế nào tôi không biết. Sau đó tôi có hỏi bà H H thì bà H H nói Y D cho gia đình tôi bán đất đó trả tiền cho Y D, trừ tiêu trên đất để lại cho ông ta, ông ta nhờ trông lại chỗ khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y D là ông , người liên quan ông S và người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa nguyên đơn, người thừa kế quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Y D Niê là bà H J Mlô, anh Y S Mlô và bị đơn ông Y Dr Mlô, bà H H Niê: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Dr Mlô, bà H H Niê và ông Y D Niê, bà H J Mlô đối với diện tích đất 560m², chiều ngang theo đường

16 m, chiều dài 35m, diện tích 560m² thuộc một phần Quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại **khoản 3 Điều 26** Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y D, người liên quan ông Hoàng Văn S và những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y D Niê, bà H J Mlô và vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê theo Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư đối với diện tích đất chiều ngang 16 m, chiều dài 35m, diện tích 560m² thuộc một phần Quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Dum Niê, bà H Jon Mlô và vợ chồng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê được viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2] Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vào năm 2011 theo Giấy Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư ngày 14/01/2011, cụ thể: Ông Y Dr Mlô, bà H H Niê chuyển

nhượng cho ông Y D Niê, bà H J Mlô diện tích đất 560m², chiều ngang theo đường 16 m, chiều dài 35 m, diện tích 560m² thuộc một phần Quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê; giá chuyển nhượng là 144.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ có 100m² đất ở. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường bê tông, dài 35m;

Phải tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 151 của ông Y Dr Mlô, bà H H Niê, cạnh dài 35m;

Phía nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 151 Y Dr Mlô, bà H H Niê, cạnh dài 16m;

Phía bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 16m.

Tổng diện tích: 560m².

Hai bên có viết giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2011 và ký xác nhận; việc xác lập giao dịch chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối. Ông Y Dr Mlô, bà H H Niê đã bàn giao thửa đất trên cho ông Y D Niê, bà H J Mlô quản lý, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay. Sau khi nhận bàn giao đất, ông Y D Niê, bà H J Mlô đã trồng tiêu và ngăn cách ranh giới thửa đất đã nhận chuyển nhượng. Đồng thời ông Y D Niê, bà H J Mlô đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất 144.000.000 đồng theo thỏa thuận cho ông Y Dr Mlô, bà H H Niê. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Dr Mlô, bà H H Niê và ông Y D Niê, bà H J Mlô được thể hiện bằng Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng ông Y Dr Mlô, bà H H Niê và ông Y D Niê, bà H J Mlô đã bàn giao đất để canh tác, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay, các bên đã thực hiện việc thanh toán xong tiền chuyển nhượng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y D Niê, bà H J Mlô.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất được với nhau về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2011 đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng. Do ông Y D Niê đã mất nên các bên thống nhất sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà H J Mlô đứng tên.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận giữa bà H J Mlô, anh Y S Mlô và ông Y Dr Mlô, bà H H Niê, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2011 giữa ông Y Dr Mlô, bà H H Niê và ông Y D Niê, bà H J Mlô đối với diện tích đất 560m², trong đó có 100m² đất ở, phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với tinh thần tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ông Y Dr Mlô, bà H H Niê phải có nghĩa vụ cùng với bà H H Niê, anh Y S Mlô liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà H H Niê theo quy định pháp luật đất đai.

Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.500.000 đồng; các chi phí này bà H J Mlô đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê phải hoàn trả cho bà H J Mlô các chi phí này là phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Cần tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, cấm ông Y Dr Mlô, bà H H Niê thực hiện hành vi thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, tách thửa và các hành vi khác nhằm chuyển quyền đối với quyền sử dụng Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê để đảm bảo cho việc thi hành án. Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị quyết số: 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí:

Bị đơn ông Y Dr Mlô, bà H H Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho nguyên đơn bà H J Mlô tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0008626 ngày 04/5/2022 là phù hợp với quy định tại Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

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 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa bà H J Mlô, anh Y S Mlô và ông Y Dr Mlô, bà H H Niê:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư ngày 14/01/2011 giữa ông Y Dr Mlô, bà H H Niê và ông Y Dum Niê, bà H J Mlô đối với diện tích đất 560m², chiều ngang theo đường 16 m, chiều dài 35m, diện tích 560m²; trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần Quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Druồc Mlô, bà H Hữ Niê; Có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường bê tông, dài 35m;

Phái tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 151 của ông Y Dr Mlô, bà H H Niê, cạnh dài 35m;

Phía nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 151 của ông Y Dr Mlô, bà H H Niê, cạnh dài 16m;

Phía bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 16m.

Buộc ông Y Dr Mlô, bà H H Niê có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H J Mlô đối với diện tích đất đã chuyển nhượng như trên. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, cấm ông Y Dr Mlô, bà H H Niê thực hiện hành vi thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, tách thửa và các hành vi khác nhằm chuyển quyền đối với quyền sử dụng Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 2088m²; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695512 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/10/2010 đứng tên ông Y Dr Mlô, bà H H Niê để đảm bảo cho việc thi hành án.

Phản tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Y Dr Mlô, bà H H Niê phải hoàn trả cho bà H J Mlô 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là và 2.500.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Bị đơn ông Y Dr Mlô, bà H H Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho nguyên đơn bà H J Mlô tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0008626 ngày 04/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày được cấp, tổng đạt hợp lệ.

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 thỏa 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Thái Văn Hải