

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **88/2023/DS-ST**

Ngày: 23-5-2023

“V/v Yêu cầu công nhận quyền sử dụng
đất và công nhận hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều My.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bạ; bà Trần Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Hà – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Lễ – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2022/TLST-DS, ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đại N, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đại N: Ông Nguyễn Xuân P, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: Số X đường T, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn:

- Ông Mai Xuân L, sinh năm 1958 (Có mặt).

- Bà Lê Thị Y, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số X đường V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Mai Văn K, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số Y đường V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Mai Văn K và Bà Mai Thị Kim H: Ông Nguyễn Xuân P; Địa chỉ: Số X đường T, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người làm chứng: Ông Võ Văn V, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn XX, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P trình bày như sau:

Vào ngày 27/02/2016 vợ chồng ông Mai Xuân L và bà Lê Thị Y chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đại N và bà Mai Thị Kim H quyền sử dụng đất thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích là 4640 m², địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chỉnh lý biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009. Nguồn gốc thửa đất do ông L và bà Y được nhận theo Quyết định thi hành án số: 04/QĐ-THA ngày 30/06/2009 về việc giao lại tài sản cho người được thi hành án.

Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 195.000.000đồng (*Một trăm chín mươi lăm triệu đồng*). Thanh toán làm 2 lần như sau: Ngay lúc ký giấy sang nhượng ngày 27/02/2018 thanh toán 135.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi lăm triệu đồng*), ông N và bà H đã thanh toán xong. Số tiền còn lại là: 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) theo thỏa thuận sẽ thanh toán khi ông N, bà H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N, bà H. Ông N và bà H phải chịu chi phí sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L và bà Y chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H.

Việc sang nhượng đã được hai bên đồng ý nhất trí theo đúng giấy sang nhượng đã ký ngày 27/02/2016, bên bán đã nhận tiền và bàn giao thửa đất này cho ông N và bà H sử dụng. Lúc bàn giao trên đất trống, không có cây trồng gì. Sau khi nhận đất gia đình ông N, bà H tiến hành trồng cà phê, tiêu, khoai giêng, làm nhà chòi và canh tác ổn định từ năm 2016 cho đến nay. Ông N và bà H có mua thêm đất làm đường vào thửa đất này. Nhưng từ đó đến nay ông L và bà Y không chịu thực hiện việc sang tên thửa đất này cho ông N và bà H.

Vì vậy, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 27/02/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông L, bà Y và bên nhận chuyển nhượng là ông N, bà H đối với thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích 4640 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa S – Chi nhánh Đắk Lắk ngày 03/01/2023 là 4703,5 m²), địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chỉnh lý biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này là tài sản của ông N, bà H. Ông N, bà H có trách nhiệm trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) cho ông L, bà Y.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L và bà Y, yêu cầu ông N, bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê đất từ năm 2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án tạm tính đến năm 2022 số tiền 12.000.000 đồng/năm là 12.000.000 đồng/năm x 7 năm = 84.000.000 đồng thì ông N và bà H không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà Y. Ông N, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà không phải thuê của ông L, bà Y nên không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà Y đòi tiền thuê thửa đất nói trên.

Theo đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Mai Xuân L trình bày như sau:

Ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời ông L có đơn yêu cầu phản tố. Yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N, bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê thửa số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông L, bà Y từ năm 2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án tạm tính đến năm 2022 với số tiền thuê mỗi năm là 12.000.000 đồng/năm x 7 năm = 84.000.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu đồng*).

Ông L, bà Y xác nhận nguồn gốc quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp số 121, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chỉnh lý biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009 có nguồn gốc ông L và bà Y được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B giao vào ngày 30 tháng 6 năm 2009. Tại thời điểm Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B giao đất cho ông L, bà Y thì thửa đất đã có đường vào với chiều rộng ngang 5m và chiều dài khoảng 55m do gia đình ông Võ Văn V cho ông Phan Văn N và bà Hồ Thị T đi nhờ từ lâu, vẫn giữ nguyên hiện trạng. Khi ông L, bà Y đến nhận đất thì gia đình ông V vẫn tiếp tục để ông L, bà Y sử dụng đường đi, theo đó, vợ chồng ông L, bà Y đã tiến hành ký hợp đồng viết tay mua điện, mua nước từ gia đình ông V để phục vụ cho việc canh tác, trồng cây từ năm 2009. Từ năm 2009 đến năm 2016, ông L, bà Y là người sử dụng đất.

Năm 2010 ông L, bà Y thế chấp thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk này cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk tại địa chỉ số X đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (viết tắt là Ngân hàng) để đảm bảo cho việc vay vốn kinh doanh của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (viết tắt là Công ty T). Đến khoảng tháng 03 năm 2012 Công ty T tranh chấp với Ngân hàng về bồi thường thiệt hại và tranh chấp hợp đồng tín dụng. Đến ngày 29/01/2021 gia đình ông L, bà Y đã được Chi cục thi hành án dân sự thành phố B giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo bản án đã tuyên có hiệu lực pháp luật. Ông Mai Văn K là hàng xóm ngay cạnh kho nhà ông L, bà Y cũng là người làm chứng trong vụ án giữa Ngân hàng và Công ty T. Vì vậy, ông K biết rất rõ nguồn gốc và thửa đất đang tranh chấp đã được gia đình ông L, bà Y thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng. Lúc này, thấy gia đình ông L, bà Y khó khăn, thửa đất đang tranh chấp không có ai ở nên vợ chồng con gái ruột ông K là bà H và ông N có nhu cầu chỗ ở và trông trọt kiếm thêm thu nhập nên ông K đã chủ động yêu cầu gia đình ông L, bà Y được thuê thửa đất trên. Ông L, bà Y chỉ vay tiền của gia đình ông K chứ không bán đất vì đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Gia đình ông K đồng ý cho gia đình ông L, bà Y vay nhưng vẫn viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất để làm tin. Giấy tay mua bán đất là do ông K viết và đề nghị vợ chồng ông L, bà Y ký với nội dung chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H, vì tiền cho vay là tiền của ông N, bà H. Vì tin tưởng ông K nên vợ chồng ông L, bà Y đã ký vào giấy bán đất nhưng thực chất chỉ vay và nhận tiền vay từ con gái ông K làm hai lần với tổng số tiền là 135.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi lăm triệu đồng*). Các bên thỏa thuận, ông L, bà Y sẽ không trả lãi suất vay và khi nào có tiền sẽ trả tiền gốc, đổi lại, ông N, bà H được sử dụng thửa đất mà không phải trả tiền thuê đất, các bên đã thỏa thuận miệng nội dung này.

Đến năm 2018, ông L, bà Y có đề nghị gia đình ông K, ông N, bà H đến để thanh lý việc nợ vay và hủy giấy tay mua bán đất nhưng gia đình ông K, ông N, bà H không đến, không hợp tác. Trong quá trình ở nhờ tại rẫy ông N, bà H đã nhiều lần gây mất trật tự tại địa phương, gây mâu thuẫn với hàng xóm dẫn tới việc nhà hàng xóm lấy lại đường đi không còn đường vào thửa đất nữa. Vào ngày 29/01/2021 khi gia đình ông L, bà Y được Chi cục thi hành án dân sự thành phố B giao lại giấy tờ thửa đất tranh chấp trên theo bản án đã tuyên có hiệu lực. Ông L, bà Y cũng đã thông báo cho ông N, bà H để thanh lý hợp đồng vay và xóa bỏ giấy mua bán đất viết tay nhưng ông N, bà H không đồng ý và khởi kiện gia đình ông L, bà Y. Ông L, bà Y khẳng định không có việc mua bán đất, vì cả hai bên đều biết lô đất đang thế chấp tại Ngân hàng tại thời điểm vay tiền mà chỉ có việc cho vay tiền và thuê đất ở trông trọt không lấy lãi.

Tại thời điểm viết giấy mua bán đất chỉ có ông K là cha ruột của bà H viết và đề nghị vợ chồng ông L, bà Y ký tên, không có mặt ông N, bà H nên ông N, bà H không ký tên vào giấy tay này. Bản giấy tay mua bán đất ông K chỉ lập 1 bản duy nhất và ông K giữ. Ông L, bà Y xác định chữ ký và chữ viết tại mục người bán là chữ ký và chữ viết của ông L, bà Y.

Vì vậy ông L, bà Y không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, đồng ý trả tiền gốc đã nhận vay là 135.000.000 đồng, về phần tiền lãi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và chia đôi lãi suất mỗi bên chịu một nửa vì lý do hai bên cùng có lỗi trong việc dẫn đến tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Đồng thời buộc ông N, bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê đất từ năm 2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án tạm tính đến năm 2022 với số tiền thuê mỗi năm là 12.000.000 đồng/năm x 7 năm = 84.000.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu đồng*).

Theo đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án bà Lâm Thị Y trình bày như sau:

Bà Lâm Thị Y thống nhất với ý kiến của Ông Mai Xuân L, bà Y không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đại N. Đồng thời bà Y có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N, bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê đất cho ông L, bà Y từ năm 2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án tạm tính đến năm 2022 với số tiền thuê mỗi năm là 12.000.000 đồng/năm x 7 năm = 84.000.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu đồng*).

Tại bản tự khai của ông Mai Văn K và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông K là ông Nguyễn Xuân P trình bày như sau:

Ông K xác định ngày 27/02/2016 ông N và bà H có nhận chuyển nhượng của ông L, bà Y quyền sử dụng đất thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích là 4640 m², địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng. Bà Y có nhờ ông K viết giấy sang nhượng đất nông nghiệp viết tay. Ông L, bà Y yêu cầu giao trước số tiền 135.000.000 đồng, số tiền còn lại 60.000.000 đồng, ông L, bà Y thống nhất khi nào sang tên và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H xong thì ông N, bà H có trách nhiệm phải giao đủ số tiền còn lại là 60.000.000 đồng cho ông L, bà Y. Từ năm 2016 cho đến nay gia đình ông L, bà Y không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H. Ông K xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng sự thật.

Tại bản tự khai của bà Mai Thị Kim H và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Nguyễn Xuân P trình bày như sau:

Năm 2016 vợ chồng ông N, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L, bà Y quyền sử dụng đất thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích là 4640 m², địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng. Bà H, ông N đã thanh toán cho ông L, bà Y số tiền 135.000.000 đồng, số tiền còn lại 60.000.000 đồng khi nào ông L, bà Y sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông N thì bà H, ông N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông L, bà Y chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông N, bà H. Vì vậy, bà H đồng ý với yêu cầu của ông N. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 27/02/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông L, bà Y và bên nhận chuyển nhượng là ông N, bà H đối với thửa đất số

XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích 4640 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa S – Chi nhánh Đắk Lắk ngày 03/01/2023 là 4703,5 m²), địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chỉnh lý biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này là tài sản của ông N, bà H. Ông N, bà H có trách nhiệm trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) cho ông L, bà Y. Đối với yêu cầu phản tố của ông L và bà Y, yêu cầu ông N, bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê đất từ năm 2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án tạm tính đến năm 2022 số tiền 12.000.000 đồng/năm là 12.000.000 đồng/năm x 7 năm = 84.000.000 đồng thì bà H không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà Y. Ông N, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà không phải thuê của ông L, bà Y nên không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà Y đòi tiền thuê thửa đất nói trên.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Võ Văn V trình bày như sau:

Ông V là người sử dụng đất đối với thửa đất giáp ranh với thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Phan Văn N. Ông Phan Văn N là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên, đến năm 2009 thì bà Y và ông L là người quản lý, sử dụng. Năm 2016 vợ chồng ông N, bà H quản lý, sử dụng đất. Trước đây thửa đất này là đất trồng đến khi ông N, bà H sử dụng thì mới bắt đầu trồng cà phê, tiêu và một số loại cây trồng khác. Trước đây ông V có mở một con đường đi rộng 5m, dài hơn 50m trên đất của ông V để ông V sử dụng và có để cho ông N đi nhờ. Sau này ông V có để cho ông L, bà Y, ông N, bà H đi nhờ. Đến khoảng năm 2020 ông V không có nhu cầu sử dụng con đường đi này nữa nên đã rào lại con đường đi này và hiện tại ông V đang trồng cỏ chăn nuôi. Về việc sử dụng điện, trước đây ông V và ông L, bà Y cùng nhau hợp đồng chung đường điện 3 pha để sử dụng chung. Đến khi ông N, bà H sử dụng đất thì ông N, bà H tự hợp đồng đường điện riêng để sử dụng không sử dụng chung với gia đình ông V nữa.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 100, 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 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.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y với ông Nguyễn Đại N, Bà Mai Thị Kim H theo giấy sang nhượng được lập ngày 27/02/2016. Ông Nguyễn Đại N và Bà Mai Thị Kim H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) cho ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y. Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Đại N và bà Mai Thị Kim H theo trích đo thửa đất địa chính ngày 03/01/2023.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê đất từ năm 2016 cho đến khi xét xử xong vụ án mỗi năm là 12.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ pháp luật được xác định là “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại số X đường V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Lâm Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người làm chứng ông Võ Văn V vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn bà Y và người làm chứng ông V.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích là 4640 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa S – Chi nhánh Đắk Lắk ngày 03/01/2023 là 4703,5 m²), địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chính lý

biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009, giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đại N, bà Mai Thị Kim H theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 27/02/2016. Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông N và bà H. Ông N, bà H có trách nhiệm trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) cho ông L, bà Y.

Hội đồng xét xử xét thấy: Năm 2009 ông L và bà Y được nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định thi hành án số: 04/QĐ-THA ngày 30/06/2009 về việc giao lại tài sản cho người được thi hành án đối với thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích 4640 m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố B chỉnh lý biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009. Ngày 27/02/2016 ông L và bà Y ký giấy sang nhượng đất nông nghiệp viết tay cho ông N và bà H đối với thửa đất trên, giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ông N, bà H đã thanh toán cho ông L, bà Y số tiền 135.000.000 đồng, số tiền còn lại 60.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau khi ông L, bà Y làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H thì ông N, bà H sẽ thanh toán. Ông L, bà Y đã bàn giao đất cho ông N, bà H sử dụng để trồng cà phê, tiêu cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên biết quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk nhưng sau khi ông L, bà Y nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có ý kiến gì.

Mặt khác, các bên đương sự đều thừa nhận giấy sang nhượng đất nông nghiệp do ông Mai Văn K viết tay. Tại mục bên bán là chữ ký và chữ viết tên của ông Mai Xuân L và bà Lê Thị Y. Ông L, bà Y cho rằng giấy sang nhượng này là để làm tin, thực tế là ông N, bà H cho ông L, bà Y vay 02 lần với tổng số tiền là 135.000.000 đồng. Tuy nhiên ông L, bà Y không chứng minh được giấy sang nhượng là để làm tin, cũng như không chứng minh được có việc ông N, bà H cho ông L, bà Y vay số tiền 135.000.000 đồng.

Vì vậy có căn cứ xác định ông L, bà Y đã chuyển nhượng cho ông N, bà H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích là 4640 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa S – Chi nhánh Đắk Lắk ngày 03/01/2023 là 4703,5 m²), địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chỉnh lý biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009, giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đại N, bà Mai Thị Kim H theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 27/02/2016. Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn Đại N và bà Mai Thị Kim H.

Ông N, bà H có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) cho ông L, bà Y.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông L, bà Y, yêu cầu ông N, bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê đất đối với thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk từ năm 2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án tạm tính đến năm 2022 với số tiền thuê mỗi năm là 12.000.000 đồng/năm x 7 năm = 84.000.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu đồng*). Do yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.3] Theo kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa S – Chi nhánh Đắk Lắk ngày 03/01/2023 thì thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y ngày 05/10/2009 có diện thực tế là 4703,5 m², có sự chênh lệch so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên nguyên đơn không có ý kiến gì.

[4] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông L, bà Y và tại phiên tòa bị đơn ông L yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với tài sản tranh chấp và hủy kết quả của chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá T thực hiện. Tuy nhiên, ông L, bà Y không có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản trên đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông L, bà Y về việc yêu cầu tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với tài sản tranh chấp và hủy kết quả của chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá T thực hiện.

[5] Đối với chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí về đo vẽ kỹ thuật thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ kỹ thuật trắc địa S, chi nhánh Đắk Lắk thực hiện, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp do Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá T thực hiện, tổng số tiền 16.500.000 đồng (*Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn ông Nguyễn Đại N đã đóng số tiền 16.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên được nhận lại số tiền này sau khi thu được của bị đơn ông L, bà Y.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 12, 14, 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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;

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Đại N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y là

người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền 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 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 129, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 166, 167, 170, 188, 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 12, 14, 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đại N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân L, bà Lê Thị Y và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đại N, bà Mai Thị Kim H đối với quyền sử dụng đất thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, diện tích là 4640 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa S – Chi nhánh Đắk Lắk ngày 03/01/2023 là 4703,5 m²), địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 1122XX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/02/2002 cho hộ ông Phan Văn N, chỉnh lý biến động sang tên ông L, bà Y ngày 05/10/2009.

Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, có diện tích là 4640 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa S – Chi nhánh Đắk Lắk ngày 03/01/2023 là 4703,5 m²), địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Đại N và bà Mai Thị Kim H.

Ông Nguyễn Đại N và bà Mai Thị Kim H được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định.

Ông Nguyễn Đại N và bà Mai Thị Kim H có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) cho ông Mai Xuân L và bà Lê Thị Y.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Xuân L và bà Lê Thị Y về việc yêu cầu ông N, bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê quyền sử dụng đất thửa đất số XXX, tờ bản đồ số Y, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk từ năm 2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án tạm tính đến

năm 2022 với số tiền thuê mỗi năm là 12.000.000 đồng/năm x 7 năm = 84.000.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu đồng*).

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Mai Xuân L và bà Lê Thị Y phải chịu các chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 16.500.000 đồng (*Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn ông Nguyễn Đại N được nhận lại số tiền 16.500.000 đồng (*Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng*) sau khi thu được của bị đơn ông Mai Xuân L và bà Lê Thị Y.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Đại N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0012101 ngày 28 tháng 12 năm 2021.

Ông Mai Xuân L và bà Lê Thị Y là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b và điều 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP. B;
- Đương sự;
- Lưu Hồ Sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kiều My