

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 71/2024/DS-ST

Ngày 25 - 9 - 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 EA H'LEO, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thuý.

2. Ông Ksor Y Nai.

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Công Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Luật - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án – Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2024/TLST- DS, ngày 09 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2024/QĐXX-ST, ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1966 và bà Đặng Thị T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Y Nôt A, sinh năm 1936. Địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có yêu cầu xét xử vắng mặt);

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Bà H'Klet K, sinh năm 1949. Địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có yêu cầu xét xử vắng mặt);

Ông Y Đhiak A1 và bà H Panh K1. Địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có yêu cầu xét xử vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Vào ngày 17 tháng 01 năm 2023, vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Y Nôt A, H'Klet K, diện tích 515m², nằm trong thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, được cấp giấy chứng nhận số B 912846. Hai bên có lập hợp đồng viết tay, trong đó thỏa thuận: Vợ chồng ông Y N có trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận sau đó sang tên cho ông Nguyễn Xuân T và bà Đặng Thị T1, chậm nhất vào ngày 17 tháng 3 năm 2023. Ông Nguyễn Xuân T và bà Đặng Thị T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng trên vào ngày 17 tháng 01 năm 2023 và đã sử dụng ổn định diện tích đất này nhưng ông Y N vẫn chưa thực hiện việc cấp đổi, sang tên cho ông Nguyễn Xuân T và bà Đặng Thị T1. Từ đó đến nay, mặc dù ông T và bà T1 đã nhiều lần đến nhà và yêu cầu ông Y N thực hiện việc cấp đổi, sang tên như các bên đã thỏa thuận, nhưng ông bà vẫn không thực hiện theo như cam kết, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T và bà T1. Vì vậy, ông Nguyễn Xuân T và bà Đặng Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 và vợ chồng ông Y Nôt A2, H'Klet K vào ngày 19/10/2023. Đồng thời buộc vợ chồng ông Y N, bà H thực hiện thủ tục cấp đổi và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Y Nôt A3 trình bày:

Ngày 12/7/1993 ông Y Nôt A được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, có diện tích 935 m², tại Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 17/01/2023, ông Y N và vợ là bà H ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà T1. Diện tích chuyển nhượng là 14m chiều ngang x chiều dài hết đất. Có vị trí, tứ cận là: Phía Bắc giáp đường Q, phía Đông giáp đất ông T3, phía Tây giáp đất còn lại của ông Y N (hiện nay do con trai ông Y N là anh Y T4 Adrong quản lý), phía Nam giáp đường đi. Giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng/m ngang x 14m. Số tiền vợ chồng ông Y N nhận cọc là 433.000.000 đồng. Đến ngày 19/10/2023, hai bên lập giấy tay hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc trước đó. Đến nay, số tiền ông Y N và bà H đã nhận của ông T, bà T1 là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu) đồng, số tiền còn lại là 530.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ thanh toán, thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng bên bán sẽ phải chịu. Ông Y N và bà H đã bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông T, bà T1 nhưng sau đó ông bà có xin vợ chồng ông T, bà T1 cho ở nhờ trên phần đất này. Hiện ông bà và vợ chồng người cháu là Y Đhiak A1, H Panh Ksor đang ở.

Đối với việc khởi kiện của ông T, bà T1 thì vợ chồng ông bà đồng ý và không

có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, bìa đỏ gốc đang do ông T giữ. Hiện nay do, tuổi cao, sức khỏe yếu nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà. Ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H'Klet K trình bày: Bà H'Klet K có ý kiến trình bày giống như phần trình bày của chồng bà là ông Y Nôt A.

Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Y Dhiak A1 và bà H Panh Ksor trình bày: Vợ chồng ông Y Dhiak A1 và bà H Panh K1 đồng ý với ý kiến trình bày của ông Y N và bà H K2 và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T và bà Đặng Thị T1. Công nhận thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2023 giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 và ông Y Nôt A, bà H Ksor với diện tích chuyển nhượng là: 14 mét chiều ngang mặt đường dọc theo đường Quốc lộ 14, chiều sâu hết đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, diện tích 935m² tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 ngày 12/7/1993 đứng tên ông Y Nôt A. Ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Y Nôt A, bà H'Klet K số tiền còn lại là 530.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Xuân T và bà Đặng Thị T1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn và đất tranh chấp ở tại huyện E, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu đề xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc đất của ông Y Nôt A: Ngày 12/7/1993, ông Y Nôt A được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, có diện tích 935 m², tại Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 17/01/2023, ông Y N và vợ là bà H ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà T1. Diện tích chuyển nhượng là 14m chiều ngang mặt đường Quốc lộ 14 x chiều dài hết đất. Giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng/m ngang x 14m. Số tiền vợ chồng ông Y N nhận cọc là 433.000.000 đồng. Ông Y N và vợ là bà H có giao cho ông T, bà T1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 ngày 12/7/1993 đứng tên ông Y Nôt A.

Đến ngày 19/10/2023, ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 và ông Y Nôt A, bà H'Klet K lập giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận với diện tích chuyển nhượng là: 14 mét chiều ngang mặt đường dọc theo Quốc lộ A, chiều sâu hết đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, diện tích 935m² tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 ngày 12/7/1993 đứng tên ông Y Nôt A. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 14, phía Đông giáp đất ông T3, phía Tây giáp đất còn lại của ông Y N, phía Nam giáp đường đi. Giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng/m x 14m. Số tiền vợ chồng ông Y N nhận cọc là 433.000.000 đồng. Đến nay, số tiền ông Y N và bà H đã nhận của ông T, bà T1 là 2.200.000.000 đồng (H2 tỷ hai trăm triệu) đồng, số tiền còn thiếu là 530.000.000 đồng. Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ phối hợp với bên nhận chuyển nhượng để làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Thuế, phí và lệ phí chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật do bên chuyển nhượng chịu. Ông Y N và bà H3 đã bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông T, bà T1 nhưng sau đó ông bà có xin vợ chồng ông T, bà T1 cho ở nhờ trên phần đất này. Hiện ông bà và vợ chồng người cháu là Y Đhiak A1, H Panh Ksor đang ở.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần diện tích đất tranh chấp còn có diện tích là 549,7m² (ngang 14m x chiều sâu hết đất theo GCN quyền sử dụng đất đã cấp) đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, diện tích 935m² tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 ngày 12/7/1993 đứng tên ông Y Nôt A.

Về nội dung hợp đồng: Các bên thực hiện tự nguyện, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Hiện nay đối với phần diện tích đất này bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn nhưng đang cho bị đơn ở nhờ trên đất. Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Y Nôt A và bà H thừa nhận nội dung của thỏa thuận giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2023, giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 và ông Y Nôt A, bà H'Klet K

lập. Do đó, ông Nguyễn Xuân T và bà Đặng Thị T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2023 giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 và ông Y Nôt A, bà H'Klet K thì ông Y Nôt A, bà H'Klet K đồng ý và không có ý kiến gì. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất tranh chấp này thì là diện tích đo đạc thực tế là 549,7m², đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, diện tích 935m² tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 ngày 12/7/1993 đứng tên ông Y Nôt A, các bên đồng ý và không có ý kiến gì.

Về hình thức của hợp đồng: Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không đúng về hình thức của văn bản và chưa có công chứng chứng thực, chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức theo điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai và khoản 2 Điều 177, Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: “...*đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch ...*”.

Hội đồng xét xử xét thấy, do bị đơn ông Y Nôt A, bà H'Klet K vi phạm thỏa thuận của hợp đồng về nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên nguyên đơn ông T, bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và bị đơn ông Y Nôt A, bà H'Klet K có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà T1 và ông Y Nôt A, bà H'Klet K đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2023 là có hiệu lực. Do đó nguyên đơn ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2023 giữa ông T, bà T1 với ông Y Nôt A, bà H'Klet K là có căn cứ, cần chấp nhận. Cần buộc ông Y Nôt A, bà H'Klet K làm thủ tục tách thửa theo quy định cho vợ chồng ông T, bà T1 là phù hợp.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Y Nôt A, bà H'Klet K phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Y Nôt A, bà H'Klet K là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông T, bà T1 tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Điều 6, Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ: Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2023 giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 và ông Y Nôt A, bà H'Klet K với diện tích đo đạc thực tế là 549,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 245, tờ bản đồ số 07, diện tích 935m² tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 ngày 12/7/1993 đứng tên ông Y Nôt A. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 14, phía Đông giáp đất ông T3, phía Tây giáp đất còn lại của ông Y N, phía Nam giáp đường đi; Có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Y Nôt A, bà H'Klet K có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để sang tên cho ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1.

Trường hợp ông Y Nôt A, bà H'Klet K không thực hiện thì ông T, bà T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk thu hồi hoặc huỷ bỏ giá trị pháp lý (Trong trường hợp không thu hồi được) của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912846 ngày 12/7/1993 mang tên ông Y Nôt A để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 và những người còn lại nếu có.

4. Chi phí liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và do ông Y Nôt A, bà H'Klet K chịu.

5. Ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Y Nôt A số tiền còn lại là 530.000.000 (Năm trăm ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 tự nguyện chịu 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

7. Về án phí: Ông Y Nôt A, bà H'Klet K là người trên 60 tuổi được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0001980 ngày 03/4/2024 do ông Nguyễn Xuân T, bà Đặng Thị T1 nộp và tại Chi cục thi hành án dân sự huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

8. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Quốc Hà

