

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST

Ngày: 12/9/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Dũng;

2. Bà Nguyễn Thị Vui.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Thanh Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 105/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyên đơn: Ông Y P, sinh năm 1977, số CCCD: 066077000978, địa chỉ: Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Đ, tỉnh Đắk Lắk), *có mặt*.

2. Bị đơn: Ông Y T, sinh năm 1952, số CMND: 240081037, địa chỉ: Buôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Đ, tỉnh Đắk Lắk) (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Y T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H N, sinh năm 1977, số CCCD: 066177009596, *có mặt*; ông Y M, sinh năm 1982, số CCCD: 066082008518, *có mặt*; ông Y S, sinh năm 1985, số CCCD: 066085003982; *vắng mặt*; ông Y Si, sinh năm 1989, số CCCD: 066089015225, *vắng mặt*; anh Y P, sinh năm 1992, số CCCD: 066092010443, *vắng mặt*; cùng địa chỉ: Buôn T, xã Đắk L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là buôn T, xã Đắk L, tỉnh Đắk Lắk).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà H D, sinh năm 1973, số CCCD: 066173000515, địa chỉ: Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay buôn D, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk), *có mặt*.

- Ông Y P, sinh năm 1949, địa chỉ: Buôn D, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk (nay buôn D, xã Đăk L, tỉnh Đăk Lăk), *vắng mặt*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Y P trình bày như sau:**

Do có mối quan hệ huyết thống nên vào ngày 08 tháng 9 năm 2007, mẹ con bà H M (tên thường gọi là H M, đã chết) và ông Y T (đã chết), cùng trú tại buôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Đăk Lăk có bán cho tôi 2.600 m² (*hai ngàn sáu trăm mét vuông*) đất ruộng tại buôn T, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp rẫy ông Y M, cạnh dài 65 m; Phía Nam giáp ruộng bà H M, cạnh dài 40m; Phía Tây giáp quốc lộ 27, cạnh dài 65m; phía Bắc giáp đất bà O, cạnh dài 40m. Nay thuộc thửa đất số 86, 69, 16 và một phần của thửa đất số 54 theo kết quả đo đạc trích lục địa chính thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ Kỹ thuật trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đăk Lăk. Khi mua còn có ông Y T là bố đẻ của tôi hiện nay đã chết nhưng ông Y T chỉ là người đứng ra chứng kiến trong việc mua bán nói trên. Tôi là người mua đất, các bên thỏa thuận việc mua bán nói trên với giá 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng*) và tôi đã giao đủ tiền cho bên bán và bên bán đã bàn giao đất cho tôi trên thực địa. Bà H là mẹ của ông Y T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 875015, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 27/11/1997.

Ông Y T là con đẻ của bà H M, bà H M là vợ ông Y T. Chị H N, anh Y M, anh Y P, Y Sor L là con chung của ông Y T và bà H M. Khi mua thì có ông Y T là người ký vào giấy bên phía người bán và tôi là người ký bên mua. Đến nay ông Y T, bà H M, bà H M đều đã chết và tôi là người sử dụng diện tích đất nói trên từ khi mua bán đến năm 2023 tôi yêu cầu bà H N cùng các con của ông Y T thực hiện việc sang nhượng đất mà tôi đã mua với ông Y T nhưng các con của ông Y T chỉ đồng ý sang nhượng cho tôi diện tích của thửa số 69, 16 và thửa đất số 54 nhưng họ không thực hiện làm thủ tục sang tên cho tôi. Còn đối với diện tích thửa đất số 86 thì họ không đồng ý sang nhượng vì cho rằng đất này đã giao cho dòng họ Hmôk bên phía bà H M. Hiện tại các thửa đất nêu trên tôi là người đã mua hợp pháp và sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì.

Nay tôi đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất ruộng” ngày 08 tháng 9 năm 2007 giữa tôi với ông Y T và bà H M, ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

Tôi không đồng ý về phần trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với thửa đất số 86 vì diện tích đất tôi mua trước khi các bên thực hiện việc phân chia tài sản, việc chia đất của dòng họ ông Y T cho bà H D là sau khi ông Y T đã bán đất cho tôi và sau khi ông Y T chết.

Đối với việc xem xét thẩm định tại chỗ cùng kết quả định giá tài sản thì nguyên đơn đồng ý không có ý kiến bổ sung gì và tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Y T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H N có ý kiến trình bày:**

Bà H N, ông Y M, ông Y S, ông Y T, sinh năm 1979 (đã chết); ông Y Si, sinh năm 1989 và anh Y P, sinh năm 1992, cùng địa chỉ: Buôn T, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk là con đẻ của ông Y T, sinh năm 1952 và bà H' M (đều đã chết). Ông Y T là con đẻ của bà H M, sinh năm 1924, tên thường gọi là H M (đã chết). Ông Y T là bố đẻ của ông Y P và là em ruột của bà H M.

Ngày 08 tháng 9 năm 2007, các anh chị em trong gia đình được biết ông Y T có bán cho ông Y P diện tích đất là 2.600m² có tứ cận phía Đông giáp rẫy ông Y M có cạnh dài 65m; phía Nam giáp ruộng của bà H N dài 40m; Phía Bắc giáp rẫy ông Y M dài 40m và phía Tây giáp đường quốc lộ 27 dài 65m như ông Y P là đúng. Chúng tôi khẳng định nội dung theo "Giấy sang nhượng đất ruộng" ngày 08 tháng 9 năm 2007 là đúng sự thật; chữ ký, chữ viết của ông Y T trong giấy sang nhượng là đúng. Nay chúng tôi được biết diện tích đất mà ông Y P mua nay thuộc các thửa đất thừa số 69, thửa đất số 86, thửa đất số 16 và 54 đều thuộc tờ bản đồ số 52 tại buôn T, xã Đăk L, huyện L, chúng tôi đã nhận được kết quả đo đạc trích lục các thửa đất và ông Y P đã sử dụng đất đó từ năm 2007 đến nay không ai tranh chấp gì. Tuy nhiên đối với thửa đất 69; 16 và 54 thì ông Y T đã bán cho ông Y P và hiện tại ông Y T đã chết và đất hiện nay các anh chị em trong gia đình không quản lý, không sử dụng nên ông Y P khởi kiện thì chúng tôi đồng ý công nhận việc mua bán đất giữa bố tôi với ông Y P vào năm 2007 theo "giấy sang nhượng đất ruộng" ngày 08/9/2007, không có tranh chấp gì. Còn đối với thửa đất số 86 thì chúng tôi không liên quan gì và thửa đất này không phải là của chúng tôi, hiện nay ai đang sử dụng thì chúng tôi không biết mà chỉ biết là thửa đất 86 này bố tôi là ông Y T đã chia cho dòng họ Hmők bên phía gia đình bà H M chứ không nằm trong phần diện tích mà ông Y P mua với ông Y T nhưng chúng tôi không có giấy tờ gì về việc chia đất cho dòng họ Hmők và cũng không có tranh chấp gì với ông Y P đối với thửa đất này.

Hiện tại các chị em chúng tôi đang sử dụng thửa đất số 336, tờ bản đồ số 18 (nay là thuộc thửa đất 98), đất đã được ủy ban nhân dân huyện Lăk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M875015 ngày 27 tháng 01 năm 1997 đứng tên bà H M. Diện tích đất chị em chúng tôi đang sử dụng không có tranh chấp gì với ai và cũng không nằm trong diện tích đất mà ông Y P đang khởi kiện.

Nay ông Y P khởi kiện yêu cầu chúng tôi sang nhượng các thửa đất số 69; 16 và 54 đều thuộc tờ bản đồ số 52 thì chúng tôi đồng ý. Còn đối với thửa đất số 86 thì chúng tôi không có ý kiến gì và không có tranh chấp gì, vì thửa đất 86 không liên quan gì đến chị em chúng tôi.

Đối với ông Y T, sinh năm 1979 đã chết vào năm 1999 do tai nạn giao thông, khi chết thì chưa có vợ, con nên hiện nay không có ai thừa kế.

Đối với anh Y P, sinh năm 1992 hiện nay đang ở tại buôn T, xã Đ, tỉnh Đăk Lăk nhưng chưa có vợ, con và bị khuyết tật về thần kinh, tâm thần và đang được

hưởng chế độ trợ cấp hàng tháng của Nhà nước. Đối với bà H Mưm H còn có tên gọi khác là H Mư Hmők.

Về việc xem xét thẩm định tại chỗ cùng kết quả đo đạc và định giá tài sản chúng tôi đồng ý không có ý kiến bổ sung gì. Tôi nghe được, hiểu được tiếng Việt phổ thông nên không cần người phiên dịch và trợ giúp pháp lý.

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông Y M đồng ý với ý kiến trình bày của bà H N, không có ý kiến bổ sung gì khác.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H D trình bày:**

Tôi với ông Y T là anh em chú bác ruột. Sau khi ông Y T chết thì đến năm 2018 các con của ông Y T là H N, Y M, Y S, Y Si và Y P đã đồng ý chia cho tôi diện tích đất là 605m² thuộc thửa đất số 337, nay là thửa đất số 86 theo kết quả đo về trích lục thửa đất hiện nay. Khi chia đất có đại diện dòng họ Long Ding là ông Y P đứng ra lập biên bản phân chia đất của ông Y T cho tôi, biên bản viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương, khi phân chia thì đất đang đứng tên bà H M là mẹ ông Y T.

Năm 2007, ông Y P mua đất ông Y T là đúng nhưng diện tích đất là ông Y P yêu cầu công nhận trong đó có thửa đất số 86 thì tôi không đồng ý vì thửa đất số 86 nằm trong diện tích đất mà ông Y P yêu cầu thì dòng họ Long Ding đã chia cho tôi, còn đối với các thửa đất khác tôi không có ý kiến và không có tranh chấp gì. Đối với diện tích mà dòng họ Long Ding chia cho tôi (thửa đất số 86) thì hiện nay chưa có bìa đỏ nhưng tôi vẫn quản lý và đã rào lưới bao phân cách giữa thửa đất 86 và thửa đất 69 của ông Y P, theo tôi được biết ông Y T chỉ bán cho ông Y P là thửa đất số 69, 16 và một phần thửa đất số 54 chứ không bán cho ông Y P thửa đất số 86.

Nay ông Y P đi khởi kiện yêu cầu sang nhượng các thửa đất số 69; 16 và 54 thì tôi không có ý kiến gì và không có tranh chấp gì. Còn đối với thửa đất số 86 thì tôi không đồng ý vì thửa đất này dòng họ Long Ding đã chia cho tôi nhưng hiện tại vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc xem xét thẩm định tại chỗ cùng kết quả định giá tài sản và đo đạc thì tôi không có ý kiến gì. Tôi nghe được, hiểu được tiếng Việt phổ thông nên không cần người phiên dịch và trợ giúp pháp lý.

*** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y P trình bày:**

Năm 2018 tôi có đại diện cho dòng họ Long Ding đứng ra chia đất của ông Y T cho dòng họ Hmők, trong đó bà H D được chia diện tích đất 605m² thuộc thửa đất số 86 như đo vẽ hiện nay. Năm 2007 ông Y T có bán đất cho ông Y P nhưng không bán diện tích đất này mà chỉ bán thửa đất số 69, 16 và 54 như hiện nay. Khi đứng ra chia đất cho bà H D thì các bên chỉ chia bằng miệng chứ chưa có giấy tờ gì mà có ghi giấy tay tôi là đại diện dòng họ Long Ding, còn ông Y T bố của ông Y P đại diện dòng họ Hmők đứng ra lập biên bản ghi tay, sau khi phân chia xong thì

không ai đứng ra nhận và sử dụng đất. Nay tôi không có tranh chấp gì các thửa đất mà ông Y P yêu cầu công nhận, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do sức khỏe nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt tôi, tôi không có yêu cầu gì.

* Tại biên bản xác minh ngày 16/4/2025 ở buôn T, xã Đăk L có nội dung: Ông Y T, sinh năm 1952 trước đây cư trú và đăng ký hộ khẩu thường trú tại buôn T, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk nhưng đã chết. Ông Y T là bố đẻ của bà bà H N, sinh năm 1977; ông Y M, sinh năm 1982; ông Y So, sinh năm 1985; ông Y Sik, sinh năm 1989 và anh Y P, sinh năm 1992, cùng địa chỉ: Buôn T, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk và có vợ là bà H M, sinh năm 1955 (đã chết). Năm 2007 ông Y T có bán đất cho ông Y P tại buôn T, xã Đăk L nay là các thửa đất số 86, 69, 16 và 54 đều thuộc tờ bản đồ số 52 là đúng thực tế, các thửa đất khi hai bên thực hiện việc mua bán là đất của ông Y T, đất thuộc đất nông nghiệp và ông Y P quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay không tranh chấp gì với ai, các bên đã xác định mốc ranh giới giữa các thửa đất và diện tích sử dụng.

* Tại biên bản xác minh ngày 08/9/2025 ở buôn T, xã Đăk L có nội dung: Thửa đất số 86 trước đây là thửa đất số 337; thửa đất số 69, trước đây là thửa đất số 334 và thửa đất số 16, trước đây là thửa đất số 333 đều thuộc tờ bản đồ số 52, trước đây là tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Buôn T, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk (nay là buôn T, xã Đăk L, tỉnh Đăk Lăk). Các thửa đất nói trên đều là đất nông nghiệp dùng để trồng lúa, do ngập nước nên khoảng năm 2007 người dân đã tự ý đổ đất để nâng cao các thửa đất, trong đó có ông Y P thực hiện việc đổ đất này, còn việc ai là người đổ đất trước, ai là người đổ sau và đổ như thế nào thì ban tự quản buôn và chính quyền địa phương không xác định được.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 phát biểu:**

- Thẩm quyền thụ lý vụ án: Đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Vấn đề thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 78 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết là HĐXX), Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân; Căn cứ các Điều 129, 175 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ điểm đ khoản

1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y Poi Byă: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Y T và bà H M với bên được chuyển nhượng là ông Y P đối với các thửa đất số 86, 69, 16 và một phần thửa đất số 54 đều thuộc tờ bản đồ số 52 có vị trí tại buôn T, xã Đăk L, tỉnh Đăk Lăk.

Về án phí DSST và chi phí tố tụng: Bị đơn được miễn án phí DSST. Nguyên đơn tự nguyện nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, HĐXX xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Y P khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất ruộng” ngày 08 tháng 9 năm 2007 giữa bên mua là ông Y P với bên bán là ông Y T và bà H M tại buôn T, xã Đăk L. HĐXX xác định đây là vụ án tranh chấp giao dịch dân sự về “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; người kê thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cư trú tại tại buôn T, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk (nay là buôn T, xã Đăk L, tỉnh Đăk Lăk) nên Tòa án nhân dân huyện Lăk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đăk Lăk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự để thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án đã thông báo hợp lệ cho các đương sự tham gia phiên họp để kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 08 tháng 9 năm 2007 giữa nguyên đơn ông Y P và bị đơn Y Teh H (đã chết) có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất ruộng” có tổng diện tích 2.600m² thuộc các thửa đất số 337, 334 và 333 tờ bản đồ số 18, nay là các thửa đất số 86, 69, 16 và 54 tờ bản đồ số 52 tại buôn T, xã Đăk L, huyện L, tỉnh Đăk Lăk (nay là buôn T, xã Đăk L, tỉnh Đăk Lăk) có vị trí phía Đông giáp rẫy ông Y M dài 65 m; phía Nam giáp ruộng bà H M dài 40m; phía Tây giáp quốc lộ 27 dài 65m; phía Bắc giáp đất bà O dài 40m. Hai bên thỏa thuận bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 2.600m² với giá 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng*), nguyên đơn đã trả đầy đủ tiền cho bị đơn. Sau khi thực hiện việc mua bán đất thì các bên đã bàn giao đất và nguyên đơn đã nhận đất trên thực địa và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp. Tuy nhiên khi hai bên thực hiện việc chuyển

nhượng đất chỉ thực hiện viết giấy tờ tay là “giấy sang nhượng đất ruộng” vì theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng tên bà H M là mẹ ruột của ông Y T. Xét việc mua bán đất giữa ông Y P với ông Y T diễn ra vào năm 2007 hiện nay là các thửa đất 86, 69, 16, 54 là đúng sự thật và đúng vị trí đất trên thực địa vì theo “giấy sang nhượng đất ruộng” ghi đất mua, bán có tổng diện tích 2.600m² và phía Tây giáp quốc lộ 27. Đối chiếu với kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đắc Lắc do nguyên đơn chỉ dẫn thì xét thấy vị trí các thửa đất là đúng và diện tích đất tương đối phù hợp với nhau $(619,7 + 1202 + 621,7) = 2.443.4\text{m}^2$.

[3.1] Mặt khác ông Y T đã chết và các con của ông Y T là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y T cũng thừa nhận và đồng ý việc mua bán đất giữa ông Y Teh với ông Y P vào năm 2007 không có tranh chấp gì, do đó áp dụng các điều 15, 17, 26, 152; 235; 236 luật Đất đai năm 2024; mục 2 Nghị Quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 129, các điều 158, 164, 401 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần công nhận việc mua bán đất giữa ông Y Teh với ông Y Poi vào năm 2007 theo “giấy sang nhượng đất ruộng” ngày 08/9/2007 nay là các thửa đất số 86, 69, 16 và một phần thửa đất số 54 (có diện tích 619m²) đều thuộc tờ bản đồ số 52 tại buôn T, xã Đắc L, tỉnh Đắc Lắc và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. (sơ đồ, vị trí đất được kèm theo kết quả đo đạc trích lục địa chính các thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ Kỹ thuật trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đắc Lắc).

[3.2] Về việc dòng họ Long Ding đại diện là ông Y P đứng ra lập biên bản phân chia đất của bà H M cho bà Diêm H đối với thửa đất số 86 vào năm 2018, khi phân chia thì đất đang do bà H M đứng sở hữu và việc phân chia đất không có sự đồng ý của bà H M và ông Y T bằng văn bản gì, mặt khác bà H M chết năm 2007, ông Y T chết năm 2017 (đều chết trước khi các bên tự phân chia đất) và trên thực tế ông Y P đang quản lý và sử dụng đất nên việc tự phân chia đất này vào năm 2018 là trái với quy định của pháp luật,

[4] Về án phí và tạm ứng án phí: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 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 và danh mục án phí lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, xác định như sau:

[4.1] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp về dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản mà nguyên đơn yêu cầu nhưng bị đơn thuộc trường hợp là người đồng bào dân tộc thiểu số cư trú tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn ông Y Poi B thuộc trường hợp là người đồng bào dân tộc thiểu số cư trú tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó

khẩn nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm trước khi thụ lý vụ án nên không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự nhưng do nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí này nên phải chịu 6.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án theo phiếu thu số 41 ngày 12/02/2025 và bảng kê chi phí tố tụng ngày 26/3/2025

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 165; 203; 220; 227; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 15, 17, 26, 152; 235; 236 luật Đất đai năm 2024; tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị Quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 129, các điều 158, 164, 401 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y P.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông Y P với bên chuyển nhượng ông Y T theo “giấy sang nhượng đất ruộng” ngày 08/9/2007 nay thuộc các thửa đất số 86, 69, 16 và một phần thửa đất số 54 (có diện tích 619,7m²), đều thuộc tờ bản đồ số 52 có vị trí tại buôn T, xã Đăk L, tỉnh Đăk Lăk.

- Ông Y P có quyền sở hữu và có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về đất đai đối với các thửa đất và diện tích đất được công nhận theo quy định của pháp luật. (Sơ đồ, vị trí đất được kèm theo kết quả đo đạc trích lục địa chính các thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ Kỹ thuật trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đăk Lăk).

2. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

- Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn ông Y P thuộc trường hợp là người đồng bào dân tộc thiểu số cư trú tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm trước khi thụ lý vụ án nên không xem xét giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Y P tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng nên phải chịu 6.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án theo phiếu thu số 41 ngày 12/02/2025 và bảng kê chi phí tố tụng ngày 26/3/2025.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 6 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Văn Công Cường