TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 35/2025/DSST
Ngày: 23 - 9 - 2025.
Vv: Tranh chấp hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bế Văn Toàn.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Loan
2. Ông Trương Minh Mẫn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Vũ Đức Đuống - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025. Tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lăk Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2025/TLST – DS, ngày 13/3/2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST - DS, ngày 20 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QĐST-DS ngày 09/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Huyền L, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn A, (xã E cũ), xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978. (Có mặt);

Địa chỉ: 310 Hùng Vương, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: Ông Trần Mậu A, sinh năm 2001 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, (xã E cũ), xã E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Quốc B trình bày:**

Ngày 28/01/2019 giữa bà L với ông Nguyễn L1, bà Phạm Thị H xác lập "Giấy sang nhượng đất" với nội dung vợ chồng ông L1, bà H chuyển nhượng cho bà L 01 mảnh đất có diện tích: 6m x chiều dài hết đất thuộc một phần của thửa đất số 326, tờ bản đồ số 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 597818 cập ngày 11/6/2015 mang tên hộ ông Nguyễn L1, bà Phạm Thị H. Hiện nay thửa đất bà L nhận chuyển nhượng là thửa đất số 264, tờ bản đồ số 13, diện tích 360,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 520714 cấp ngày 07/6/2023 cho ông Trần Mậu A và bà Trương Thị Huyền L. Giá chuyển nhượng là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu). Ngay sau khi ký giấy sang nhượng đất nêu trên, bà L đã trả cho vợ chồng ông L1 150.000.000₫ và số tiền còn lại 30.000.000₫ sẽ trả cho vợ chồng ông L1 khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận tiền, vợ chồng ông L1 đã bàn giao đất thực tế và bà L đã quản lý, làm nhà và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà L, vợ chồng ông L1 tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho ông Trần Mậu A nhưng do mảnh đất bà L nhận chuyển nhượng chưa được tách thửa nên ngày 06/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Tây Nguyên tỉnh Đ, giữa vợ chồng ông L1 với ông A và bà L xác lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", cụ thể vợ chồng ông L1 chuyển nhượng thửa đất số 326 cho bà L với ông Trần Mậu A.

Ngày 06/01/2022, giữa bà L với ông A xác lập "Văn bản thỏa thuận" với nội dung ông A đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đại diện đi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đến ngày 07/6/2023, bà L và ông A hoàn tất việc tách thửa đất số 326 nêu trên làm 03 thửa, cụ thể:

1. Thửa đất số 263 tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số DL 520713 ;

2. Thửa đất số 264 tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số DL 520714 ;

3. Thửa đất số 265 tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số DL 520712.

Trong đó, thửa đất số 264 là tài sản thuộc quyền sử dụng của riêng bà L, còn 2 thửa đất số 263 và 265 là thuộc quyền sử dụng của ông A.

Ngày 14/6/2023, giữa bà L với ông A xác lập "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với 03 thửa đất 263, 264 và 265 nêu trên, tức các bên hợp thức hóa để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần tài sản thuộc quyền sử dụng của mình, cụ thể bà L tặng cho phần quyền của mình trong thửa đất số 263 và 265 nêu trên cho ông A và ngược lại ông A cũng tặng cho phần quyền của mình trong thửa đất số 264 cho bà L để một mình bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 264.

Ngay sau khi ký xong các hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, bà L giao toàn bộ hồ sơ gốc cho ông A hoàn tất việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà L với ông A. Tuy nhiên, ông A gian dối, lợi dụng lòng tin và không thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 264 đứng tên bà L như đã thỏa thuận, cụ thể ông A không ký hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 264 nêu trên nên đến nay trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 264 vẫn đứng tên bà L với ông Trần Mậu A, nhưng thực tế thửa đất số 264 là tài sản thuộc quyền sử dụng của riêng mình bà L.

Đến nay, mặc dù rất nhiều lần yêu cầu ông A chuyển giao phần quyền của ông A trong thửa đất số 264 cho bà L nhưng ông A lần tránh, không hợp tác và buộc bà L phải trả cho ông A số tiền 160.000.000đ thì mới hoàn tất thủ tục chuyển giao phần quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L mình tôi đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 520714.

Hành vi không hợp tác của ông Trần Mậu A và buộc bà L phải trả cho ông A số tiền 160.000.000₫ là vi phạm pháp luật và xâm phạm đến quyền sử dụng của bà L đối với thửa đất số 264, đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L. Do vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà L Cho nên, đề nghị quý Tòa giải quyết:

1/ Buộc ông Trần Mậu A chuyển giao phần quyền sử dụng đất của ông A đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 13, diện tích 360,4m^2 tại xã E, huyện C, nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 520714, cấp ngày 07/6/2023 cho ông Trần Mậu A, bà Trương Thị Huyền L) cho riêng bà L theo quy định của pháp luật.

2/ Giao cho bà Trương Thị Huyền L, ông Trần Mậu A có quyền, nghĩa vụ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 264 tờ bản đồ số 13 nêu trên sang tên bà Trương Thị Huyền L theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn ông Trần Mậu A, mặc dù được tòa án triệu tập nhiều lần nhưng ông A vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa không không có lý do.*

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, cũng như những người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Trong quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thời gian chuẩn bị xét xử.

+ Nguyên đơn thực đã hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại các Điều 70; Điều 71 BLTTDS;

+ Bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại các Điều 70; Điều 72 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 167 Luật đất đai; Điều 50, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự, đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 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:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện buộc ông Trần Mậu A phải chuyển giao phần quyền sử dụng đất của ông A đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 13, tại xã E cho nguyên đơn theo thỏa thuận, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Tại thời điểm khởi kiện, bị đơn trú tại xã E, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đắk Lắk áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn ông Trần Mậu A vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 227 BLTTDS tiếp tục xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Trương Thị Huyền L cho rằng bà và ông Trần Mậu A cùng đứng tên trên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 263, thửa 264 và thửa 265, tờ bản đồ số 13, tại xã E. Sau đó hai bên thỏa thuận bà L đứng tên riêng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 264, còn ông A đứng tên riêng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 263 và thửa 265 vì thực tế bà L xây nhà sinh sống trên thửa 264 này từ lâu. Để thực hiện thỏa thuận bà và ông A đã lập hợp đồng tặng cho. Theo đó bà L tặng cho phần quyền của mình cho ông A đối với thửa 263 và thửa 265, tờ bản đồ 13, bà L không đứng tên trên trên giấy chứng nhận đối với hai thửa đất này nữa. Còn ông An T cho phần quyền của ông A cho bà L đối với thửa 264, tờ bản đồ số 13, ông A không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 264 nữa. Quá trình giải quyết vụ án, bà L không cung cấp được bản hợp đồng tặng cho và cho rằng ông A cầm hợp đồng đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất như thỏa thuận nhưng ông A không thực hiện.

Qua thu thập hồ sơ tại Chi nhánh V đăng ký đất đai khu vực C M’gar thể hiện 03 giấy chứng nhận của các thửa đất số 263, 264 và thửa 265, tờ bản đồ 13 cùng được cấp ngày 07/6/2023 đều đứng tên bà Trương Thị Huyền L và ông Trần Mậu A, có nguồn gốc do ông A và bà L nhận sang nhượng từ hộ ông L1, bà H khi nhận sang nhượng là thửa 326, tờ bản đồ số 1, sau đó cấp đổi thành thửa 237, tờ bản đồ số 13, rồi mới tách thành 03 thửa 263, 264 và thửa 265, tờ bản đồ 13. Đồng thời hồ sơ thể hiện bà L đã cùng ông A ký hợp đồng tặng cho người khác đối với 02 thửa 263 và thửa 265, cụ thể ông A và bà L ký tặng cho ông Trần Đình T1 thửa

265; tặng cho bà Phan Thị Thanh T2 263. Còn thửa 264 ông A không nộp hồ sơ tại Chi nhánh V đăng ký đất đai Khu vực Cư M'gar để tặng cho bà L theo như bà L trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã tiến hành thẩm định đối với thửa đất 264 tờ bản đồ số 13, kết quả thể hiện, gia đình bà L làm nhà và sinh sống trên đất vào năm 2019, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 263; Phía Nam giáp đường; Phía Bắc giáp thửa 145; Phía Tây giáp thửa 265. Về tài sản trên đất gồm có một căn nhà cấp 4 xây năm 2019, nền lát gạch hoa 50cm x 50cm, mái lợp tôn, tường gạch, trần đóng nhựa; 02 cây dừa, 01 cây chôm chôm.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/02/2025 của UBND xã E (cũ), ông Trần Mậu A trình bày: "*Trên pháp lý thửa đất 264 là của chung hai người nhưng trên thực tế là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị Huyền L. Ông A đã chi ra số tiền 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng) để làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp đổi 03 thửa 263, 264, 265 thuộc tờ bản đồ số 13, nên ông A yêu cầu bà Trương Thị Huyền L trả cho ông A 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu) thì ông A sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L*".

Như vậy, mặc dù không thu thập được hợp đồng tặng cho thửa đất 264, nhưng căn cứ kết quả thẩm định, căn cứ hồ sơ cấp đất đối với 03 thửa đất 263, 264, 265 và lời trình bày trên của ông A, có thể khẳng định việc hai bên thỏa thuận ông A chuyển quyền, sang tên cho bà L đứng tên một mình đối với thửa 264 và bà L chuyển phần quyền của mình đối với thửa 263, thửa 265 theo thỏa thuận với ông A là có cơ sở. Việc thỏa thuận này là không trái quy định pháp luật nên cần được công nhận.

Việc ông A cho rằng đã chi phí tách 03 thửa đất với tổng số tiền 510.000.000đ và yêu cầu bà L trả cho ông A 160.000.000đ thì mới ký sang tên riêng cho bà L thửa 264 là không có cơ sở để khẳng định. Bởi lẽ quá trình thụ lý giải quyết, ông A mặc dù được tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến tòa giải quyết, không cung cấp tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc bà L có trách nhiệm trả 160.000.000đ thì ông A mới có trách nhiệm ký sang tên riêng cho bà L. Do đó, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Huyền L là có căn cứ để chấp nhận, cần buộc ông A phải sang tên phần quyền sử dụng đất của mình đối với thửa 264, tờ bản đồ số 13 cho cá nhân bà L.

Đối với chi phí tách thửa đổi với 03 thửa đất 263, 264, 265 các bên đương sự không khơi kiện nên HĐXX không xem xét. Tuy nhiên, các bên đương sự được quyền khởi kiện riêng một vụ án dân sự khác nêu có tranh chấp.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phí sao lục hồ sơ tại

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Cư M'gar với tổng số tiền 3.000.000đ.

Bà Trương Thị Huyền L được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông Trần Mậu A.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Trương Thị Huyền L.

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 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 168 Điều 169, Điều 170, Điều 179 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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 bà Trương Thị Huyền L.

[1] Buộc ông Trần Mậu A phải chuyển giao phần quyền sử dụng đất của ông Trần Mậu A cho bà Trương Thị Huyền L đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 13, diện tích 360,4m^2 tại xã E, huyện C cũ, nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 520714, cấp ngày 07/6/2023 cho Trương Thị Huyền L, ông Trần Mậu A).

[2] Bà Trương Thị Huyền L có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 13, diện tích 360,4m^2 sang tên cho cá nhân bà Trương Thị Huyền L.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Mậu A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phí thu thập hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Cư M'gar là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Bà Trương Thị Huyền L được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được từ ông Trần Mậu A.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Mậu A phải nộp 600.000đ án phí dân sự sở thẩm. Bà Trương Thị Huyền L được nhận lại 600.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2023/0014711 ngày 06/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk, nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3 Đắk Lắk.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên

tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 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:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 3;
- Chi cục THADS Khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bế Văn Toàn