TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2026/DS-ST
Ngày: 02/4/2026
"V/v Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Liên và bà Nguyễn Thị Bình.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình là Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 434/2025/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2026/QĐXXST-DS ngày 16/3/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Doãn Văn D - Sinh năm 1963 (có mặt).

2. Bà Đinh Thị Tuyết N - Sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp: Ông Doãn Văn D, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 03 tháng 3 năm 2026).

- *Bị đơn:* Ông Trương Văn C (đã chết) và bà Đặng Thị M (đã chết).

Địa chỉ: Số N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Ông Phạm Mạnh Đ và ông Phạm Huy Đ1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Doãn Văn D trình bày:

Năm 1997, vợ chồng tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị M. Do đó, ngày 06/11/1997 hai bên cùng lập và ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 65m^2; mục đích làm nhà để ở lâu dài, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); Cụ thể, phần đất chuyển nhượng có tứ cận: phía Đông giáp đường liên khối I + VIII (dài 5m); phía Tây giáp hẻm nội bộ (dài 5m); phía Nam giáp nhà đang ở (dài 13,5m); phía Bắc giáp hội trường khối 8 (dài 13m). Chúng tôi đã ký và giao nhận đầy đủ số tiền 6.000.000 đồng, bà M đã bàn giao đất cho tôi trên thực tế và đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Ngay sau khi nhận đất, tôi và gia đình đã tiến hành xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1997 cho đến nay, không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào từ phía gia đình bà M hay bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác. Ngày 13/04/2000, UBND tỉnh Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X cho bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C (chết) đối với toàn bộ thửa đất diện tích 148,4m^2, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk). Tuy nhiên, ông Trương Văn C đã mất từ năm 1972, còn bà Đặng Thị M cũng qua đời vào ngày 06/12/2000, nên thủ tục tách thửa và sang tên phần diện tích 65m^2 mà tôi đã nhận chuyển nhượng chưa kịp thực hiện. Năm 2005, các con của bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C đã tiến hành phân chia di sản thừa kế, trong đó có thửa đất nói trên (theo Văn bản thỏa thuận v/v phân chia di sản thừa kế ngày 18/01/2005 tại Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk). Do đó, bà Trương Thị O được đứng ra quản lý sử dụng một phần diện tích đất theo văn bản thỏa thuận thừa kế được tách ra và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt, phần còn lại chúng tôi quản lý sử dụng nhưng chưa thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật cho chúng tôi và vẫn nằm trong Giấy chứng nhận cũ đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận ngày 13/04/2000 cho bà M và ông C, hiện chúng tôi vẫn được giao cất giữ Giấy chứng nhận gốc sau đó tiến hành liên hệ để thực hiện việc đăng ký chuyển nhượng thì bà Trương Thị O mất ngày 01/02/2010, còn người em gái bà là bà Trương Thị M1 đã mất trước đó vào ngày 22/08/2005 nên việc chuyển nhượng lại tiếp tục bị gián đoạn. Hiện nay, những người được thừa kế theo pháp luật và theo tố tụng dân sự gồm: ông Phạm Huy P (mất ngày 23/02/2022), ông Phạm Huy Đ1 và ông Phạm Mạnh Đ đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng.

Việc chưa hoàn tất thủ tục pháp lý không phải do lỗi của tôi mà do các biến cố xảy ra đối với bên chuyển nhượng. Quyền sử dụng diện tích 65m^2 đất mà tôi nhận chuyển nhượng từ năm 1997 đã được thực hiện trên thực tế; các bên đã hoàn tất việc giao tiền, giao đất từ đó đến nay, gia đình tôi quản lý, sử dụng ổn định, liên tục trong suốt hơn hai mươi lăm năm, không có tranh chấp với ai, cũng không bị bất kỳ cơ quan Nhà nước nào xử lý hay ngăn cản. Do đó, nay chúng tôi khởi kiện lên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk xem xét: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/1997 giữa bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D và bà Đặng Thị M (đã chết) là có hiệu lực; xác nhận quyền sử dụng hợp pháp của chúng tôi đối với phần đất theo kết quả đo đạc là 64,9m^2 thuộc

thửa đất nói trên và để chúng tôi thực hiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự trình bày:

Chúng tôi là Phạm Mạnh Đ và Phạm Huy Đ1, là con trai của bà Trương Thị O (đã mất vào ngày 01/02/2010) đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Đặng Thị M (đã mất vào năm 2000) và ông Trương Văn C (đã mất vào năm 1972), là ông bà ngoại của chúng tôi. Chúng tôi được biết, vào năm 1997, bà ngoại tôi là bà Đặng Thị M đã ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D, đối với phần đất có diện tích khoảng 65m^2, dùng để xây nhà ở lâu dài, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), với tứ cận rõ ràng: phía Đông giáp đường liên khối I + VIII dài 5m, phía Tây giáp hẻm nội bộ dài 5m, phía Nam giáp nhà đang ở dài 13,5m, và phía Bắc giáp hội trường khối 8 dài 13m. Hợp đồng đã được ký kết, trao tiền 6.000.000 đồng, đã bàn giao đất thực tế và được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Sau đó, gia đình bà N đã xây nhà và ở ổn định từ năm 1997 đến nay.

Ngày 13/04/2000, UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X cho Đặng Thị M và ông Trương Văn C (chết) với toàn bộ thửa đất có diện tích 148,4m^2 (bao gồm cả phần diện tích khoảng 65m^2 đã chuyển nhượng cho bà N và ông D), địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk). Nhưng vì bà M mất vào cuối năm 2000, nên việc tách thửa và sang tên phần diện tích 65m^2 cho bà N và ông D chưa làm kịp, dù trên thực tế đất đã được bàn giao rồi. Năm 2005, gia đình chúng tôi gồm: mẹ tôi (Trương Thị O), dì Trương Thị M1 (đã mất ngày 22/08/2005), cùng các anh em ruột Phạm Huy P (mất năm 2022), Phạm Huy Đ1 và Phạm Mạnh Đ đã tiến hành phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất nói trên của bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C (theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 18/01/2005 tại Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk). Phần diện tích đất 65m^2 của bà N nằm trong đó, nhưng vì các biến cố gia đình liên tiếp xảy ra, như mẹ tôi và các thành viên khác lần lượt mất, nên thủ tục chuyển nhượng bị kéo dài, và giấy chứng nhận gốc vẫn do gia đình bà N giữ. Hiện tại, tôi không có khiếu nại, yêu cầu hay tranh chấp gì đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Nay chúng tôi hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/1997 giữa bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D và bà Đặng Thị M (đã chết) là có hiệu lực; xác nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà N và ông D đối với phần đất 65m^2 thuộc thửa đất nói trên. Chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chúng tôi.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự

của Bộ luật Tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 26 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Căn cứ các Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị M và bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D, ký ngày 06/11/1997, đối với diện tích đất 64,9m^2 tại phường B, tỉnh Đắk Lắk, nằm trong diện tích đất 148,4m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X ngày 13/04/2000 cho bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C (chết).

Bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án "Kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Phạm Mạnh Đ và ông Phạm Huy Đ1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

[2] Về nội dung: Ngày 06/11/1997 vợ chồng bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D và bà Đặng Thị M lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 65m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) với số tiền chuyển nhượng là 6.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền và bàn giao đất để sử dụng, hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận. Ngày 13/04/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X cho bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C (chết) đối với toàn bộ thửa đất có diện tích 148,4m^2

trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông D, bà N. Quá trình sử dụng đất các bên chưa thực hiện việc tách thửa đất thì bà Đặng Thị M chết. Năm 2005, các con của bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C đã tiến hành phân chia di sản thừa kế, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông D và bà N các bên đều thừa nhận không tranh chấp và không chia thừa kế phần đất này, và giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà N quản lý cho đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị M và bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D, ký ngày 06/11/1997, đối với diện tích đất 65m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), với số tiền 6.000.000 đồng, hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận, các bên đã giao nhận tiền và bàn giao đất để sử dụng làm nhà ở cho đến nay, diện tích đất chuyển nhượng là đất ở đô thị. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị M và bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D, ký ngày 06/11/1997 là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D và bà Đặng Thị M lập ngày 06/11/1997 đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 64,9m^2.

Bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D được quyền sử dụng và định đoạt đối với diện tích đất 64,9m^2 tọa lạc tại số B, phường B, tỉnh Đắk Lắk, nằm trong diện tích đất 148,4m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X ngày 13/04/2000 cho bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C (chết).

Bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và phải chịu các khoản phí, lệ phí khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Ông Phạm Mạnh Đ và ông Phạm Huy Đ1 phải chịu án phí dân sư sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà 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 147; Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị M và bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị Tuyết N, ông Doãn Văn D, ký ngày 06/11/1997, đối với diện tích đất 65m^2 tọa lạc tại số B, phường B, tỉnh Đắk Lắk, nằm trong diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số X ngày 13/04/2000 cho bà Đặng Thị M và ông Trương Văn C (chết).

Công nhận cho bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D được quyền sử dụng và định đoạt đối với diện tích đất 64,9m^2, thửa đất số X1, tờ bản đồ số X2 phường T (cũ), nay là tờ bản đồ số 377 phường B, tỉnh Đắk Lắk, tại số B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường N, phía Tây giáp đường hẻm, phía Nam giáp thửa đất số 216, phía Bắc giáp hội trường khối. Tài sản trên đất là căn nhà xây cấp 4 có diện tích 64,9m^2.

(có sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo)

Bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và phải chịu các khoản phí, lệ phí khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí: Ông Phạm Mạnh Đ và ông Phạm Huy Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Về chi phí tố tụng: Chấp nhận việc bà Đinh Thị Tuyết N và ông Doãn Văn D tự nguyện chịu khoản tiền đo vẽ kỹ thuật thửa đất và thẩm định tài sản số tiền 3.725.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp chi phí tại Toà án.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 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 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 Lăk;
- VKSND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Viết Kiên