TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 - LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2026/DSST
Ngày: 21-5-2026
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 KHU VỰC 16 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Mận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Luyến.

2. Bà Đinh Thị Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Ngọc Tú – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2025/TLST-DS, ngày 13 tháng 5 năm 2025; về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2026/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2026; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1988, bà Mai Thị Đ, sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: Xóm A, thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Mỹ D, sinh năm 1959; Địa chỉ: Xóm A, thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là A). Do ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Toàn V: Ông Nguyễn Văn V1 – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh T4 (Theo quyết định số 2665/QĐ-NHN_0 - PC ngày 01/12/2022 về uỷ quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn V1: Ông Võ Thanh S – Giám đốc Phòng G. (Theo giấy uỷ quyền ngày 19/5/2026).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Nguyên đơn – ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Hiện nay ông T, bà Đ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bà Bùi Thị Mỹ D. Yêu cầu khởi kiện cụ thể là:

Yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ và ông Trần Đình T1, bà Bùi Thị Mỹ D theo giấy bán đất đề ngày 20/3/2013; Công nhận cho ông T, bà Đ được quyền sử dụng đối với diện tích đất đã nhận sang nhượng từ ông T1, bà D, theo kết quả đo đạc hiện nay là 294,2m2 tại thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng, thuộc một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901.

Về căn cứ khởi kiện: Ngày 20 tháng 3 năm 2013, vợ chồng ông T, bà Đ có thoả thuận nhận sang nhượng của vợ chồng ông Trần Đình T1 và bà Bùi Thị Mỹ D một lô đất để làm nhà ở có chiều ngang 10m, chiều dài khoảng 30m với số tiền 25.000.000 đồng. Sau khi thoả thuận thống nhất thì hai bên lập "Giấy bán đất", vợ chồng ông T1, bà D ký tên bên người bán còn vợ chồng ông T, bà Đ ký tên người mua. Tại thời điểm sang nhượng thì người con út của ông T1 là Trần Đình T2 ký làm chứng. Sau đó ông T có nhờ thôn trưởng thôn 5 ký xác nhận.

Từ thời gian thoả thuận sang nhượng đến nay, ông T, bà Đ đã giao đủ tiền cho ông T1, bà D. Ông T1, bà D có hứa khi nào vợ chồng ông T có nhu cầu làm thủ tục tách thửa thì ông T1, bà D giao sổ đỏ để làm thủ tục. Tuy nhiên sau nhiều lần ông T, bà Đ có hỏi mượn sổ đỏ để làm thủ tục tách thì bà D nói sổ đỏ đang thế chấp vay ở Ngân hàng nên không giao sổ đỏ để thực hiện việc tách thửa, sang tên.

Năm 2019, khi vợ chồng ông T, bà Đ chuẩn bị tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố thì gia đình bà D gồm ông T1, bà D, con của bà D và có mời thêm anh B cán bộ địa chính xã M đến thực địa đo đạc xác định ranh giới đóng cọc mốc cụ thể để ông T, bà Đ làm nhà. Quá trình ông T, bà Đ làm nhà trên đất và sử dụng nhà ở thì gia đình bà D đều biết và không ai có hành vi cản trở việc xây dựng hay sử dụng nhà ở của vợ chồng ông T.

Đến năm 2021 ông T1 chết, sau đó gia đình bà D đã làm thủ tục thừa kế toàn đất đai cho bà D đứng chủ sử dụng nên hiện nay ông T, bà Đ yêu cầu bà Bùi Thị Mỹ D phải thực hiện thủ tục sang nhượng cho ông T, bà Đ.

Theo giấy tờ mua bán đất lập năm 2013 giữa ông T1, bà D với vợ chồng ông T, bà Đ có thoả thuận sang nhượng 10m x 30m đất thổ cư. Tuy nhiên hiện tại theo kết quả đo đạc chỉnh lý thể hiện diện tích mà vợ chồng ông T đang sử dụng là 294,2m2, đồng thời trên đất bà D cũng đã cho, bán cho những người khác nên ông T, bà Đ chỉ yêu cầu bà D làm thủ tục sang nhượng 60m2 đất ở và 234,2m2 đất trồng cây hàng năm khác. Các chi phí phát sinh liên quan đến việc tách thửa, sang tên về đất đai thì ông T, bà Đ chịu trách nhiệm chi trả.

Về các chi phí tố tụng trong vụ án, ông T, bà Đ tự chịu, không yêu cầu bà D phải thanh toán lại các khoản chi phí này.

2/ Bị đơn – bà Bùi Thị Mỹ D trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Bà D xác nhận là ngày 20/3/2013 vợ chồng bà D gồm ông Trần Đình T1 và Bùi Thị Mỹ D có thoả thuận sang nhượng cho ông Nguyễn Thành T và bà Mai Thị Đ một lô đất trong diện tích đất của gia đình có chiều ngang 10m, chiều dài 30m. Thoả thuận mua bán đúng như trong nội dung "Giấy bán đất" mà ông T đã cung cấp trong hồ sơ vụ án và bà D đã được xem lại tại Toà án.

Về số tiền sang nhượng là 25.000.000 đồng vợ chồng bà D đã nhận đủ.

Sau khi ông T thoả thuận làm giấy sang nhượng đất của vợ chồng bà D thì ông T cũng chưa sử dụng mà đi Vũng Tàu làm ăn. Một thời gian sau ông T mới về làm nhà trên đất, bà D không nhớ rõ năm nào. Thời gian đó, khi vợ chồng ông T về địa phương có ý định làm nhà ở trên đất, ông T1 (chồng bà D) có mời cán bộ địa chính xã đến đo đất để bàn giao cho ông T. Quá trình ông T xây dựng nhà và sinh sống, sử dụng đất đến nay thì gia đình bà D không ai có ý kiến phản đối hay cản trở gì.

Về việc phối hợp làm tục tách thửa sang nhượng: thời gian khi ông T1 còn sống thì anh T không yêu cầu làm thủ tục sang tên sổ đỏ. Sau khi ông T1 chết thì anh T mới trao đổi với bà D về việc làm sổ đỏ. Bản thân bà D và gia đình bà D cũng đã phối hợp trả nợ Ngân hàng lấy sổ đỏ ra để làm thủ tục thừa kế sang tên cho bà D để làm thủ tục tách thửa sang nhượng cho thuận tiện. Quá trình làm thủ tục trả nợ Ngân hàng, lấy sổ ra làm thủ tục thừa kế phát sinh nhiều khoản chi phí nên sau đó bà D đã phải vay tăng vốn tại Ngân hàng để chi trả. Hiện tại bà D đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay vốn tại Ngân hàng N – phòng G để vay tiền nên chưa tiến hành làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ được.

Bà D đồng ý làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ theo đúng vị trí và diện tích mà hiện nay vợ chồng ông T đang sử dụng. Bà D đề nghị ông T phải chịu toàn bộ các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật khi tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định.

Lúc bán đất cho vợ chồng ông T thì vợ chồng bà D chỉ nghĩ bán qua cho ông T một lô đất để ông T làm nhà, còn giấy tờ mua bán ghi như thế nào thì lúc đó bà D không đọc kỹ và do không hiểu biết quy định của pháp luật nên ghi "10m x30m đất thổ cư". Hiện nay bà D chỉ đồng ý sang nhượng cho ông T 60m2 đất thổ cư, phần còn lại là đất trồng cây hàng năm khác.

Về chi phí tố tụng: Bà D yêu cầu vợ chồng ông T, bà Đ phải chịu các khoản chi phí tố tụng.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện hợp pháp của Ngân hàng N – ông Võ Thanh S trình bày:*

Ngày 16/9/2024, giữa A chi nhánh T4 – Phòng G và bà Bùi Thị Mỹ D có ký kết hợp đồng tín dụng số 4814LAV202407527. Theo đó, bà D vay tại A số tiền 350.000.000 đồng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và/hoặc nhu cầu đời sống. Thời hạn duy trì hạn mức: 36 tháng; lãi suất theo từng lần nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Bùi Thị Mỹ D có thế chấp cho A – chi nhánh T4 – PGD Bắc Ruộng tài sản là thửa đất số 9, tờ bản đồ số 55 tại địa chỉ thôn E, xã

M, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng), giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PD066.24/HĐTC ngày 16/9/2024 được công chứng tại Văn phòng C ngày 18/9/2024 và đã được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D đã đóng đầy đủ gốc, lãi theo phân kỳ, không vi phạm các nội dung đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hiện nay thì A có ý kiến như sau:

Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và vợ chồng ông T, bà Đ cụ thể như thế nào thì A không rõ. Còn việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa bà D với A được xác lập hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà D muốn nhận lại tài sản thế chấp để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì phải thanh toán toàn bộ nợ vay tại A. A không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ với bà D.

A yêu cầu Toà án khu vực A - Lâm Đồng xử lý vụ án theo quy định của pháp luật. Trường hợp có văn bản của Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cung cấp bản gốc giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901 để thực hiện các thủ tục tách thửa sang nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi tài sản còn lại đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với A thì A chấp hành.

4/Những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Nguyên đơn – ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ cung cấp: 01 "Giấy bán đất" đề ngày 20/3/2013 giữa người bán Trần Đình T1, Bùi Thị Mỹ D, người mua Nguyễn Thành T, Mai Thị Đ; bản phô tô giấy chứng nhận QSD đất số A 327948 do UBND huyện T cấp ngày 20/02/1992 cho Trần Đình T1, để thừa kế cho bà Bùi Thị Mỹ D ngày 02/2/2024; bản sao có chứng thực giấy chứng nhận kết hôn của Nguyễn Thành T và Mai Thị Đ; 02 bản sao căn cước công dân mang tên Nguyễn Thành T, Mai Thị Đ.

Bị đơn – bà Bùi Thị Mỹ D không cung cấp chứng cứ, tài liệu cho Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – A cung cấp: Bản sao có xác nhận của A – chi nhánh T4, phòng G các tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng tín dụng số 4814LAV2024…., giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 215901 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 09/9/2024 cho bà Bùi Thị Mỹ D; bản sao Quyết định uỷ quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 2665/QĐ-NHN_0-PC, ngày 01/12/2022; Giấy uỷ quyền đề ngày 19/5/2026.

Tài liệu, chứng cứ Toà án thu thập: Biên bản lấy lời khai; biên bản xác minh; xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc; định giá tài sản; công khai chứng cứ, hoà giải.

5/Những tình tiết các đương sự thống nhất với nhau:

Ngày 20/3/2013, giữa ông Trần Đình T1, bà Bùi Thị Mỹ D và ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ có thoả thuận sang nhượng một lô đất có kích thước 10m x 30m với giá 25.000.000 đồng hai bên có lập giấy bán đất và cùng tham gia ký tên;

Ông T, bà Đ đã giao đủ tiền sang nhượng; ông T1, bà D đã giao đất cho ông T, bà Đ sử dụng; ông T bà Đ đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất từ năm 2019 và sử dụng ổn định cho đến nay không ai tranh chấp, phản đối;

Hiện nay các bên đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Thống nhất diện tích chuyển nhượng là 294,2m2, trong đó 60m2 đất ONT và 234,2m2 đất HNK.

Ông T, bà Đ chịu các chi phí tố tụng và án phí.

Những tình tiết các đương sự chưa thống nhất với nhau: Không.

6/ Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Lâm Đồng tại phiên toà:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 157, 165, 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 116, 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành T và bà Mai Thị Đ.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay "Giấy bán đất" lập ngày 20/3/2013 giữa ông Trần Đình T1, bà Bùi Thị Mỹ D với ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ.

Công nhận cho ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ được quyền sử dụng 294,2m2 tại thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng, thuộc một phần thửa đất số 9, 9A, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số A 327948 cấp ngày 20/2/1992 (Nay thuộc một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ 196 theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 27/8/2025 của Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực T)

Buộc Ngân hàng A – Chi nhánh T4 có trách nhiệm phối hợp giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 327948 cấp ngày 20/2/1992 để làm thủ tục tách thửa cho ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ.

Về án phí:

+Miễn án phí cho bà Bùi Thị Mỹ D.

+ Trả lại tiền tạm ứng án phí cho T, bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe tranh luận và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, các đương sự đều có mặt đầy đủ. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp:

Trong đơn khởi kiện ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy viết tay, ghi ngày 20/3/2013 và công nhận cho ông T, bà Đ được quyền sử dụng đối với diện tích 294,2m2 tại thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng, thuộc một phần thửa đất số 9, tờ tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

Bị đơn có nơi cư trú tại thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Toà án; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 Nghị quyết thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực.

[2] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ:

Thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên toà có đủ căn cứ xác định: Vào ngày 20/3/2013 giữa ông Trần Đình T1, bà Bùi Thị Mỹ D và ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ thỏa thuận sang nhượng với nhau thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài khoảng 30m thuộc một phần thửa đất số 9, 9A, tờ bản đồ số 22, đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số A 327948 cho hộ ông Trần Đình T1 với giá 25.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận sang

nhượng thì ông T, bà Đ đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà D; vợ chồng bà D đã bàn giao đất cho vợ chồng ông T. Năm 2019, khi ông T chuẩn bị xây dựng nhà ở trên đất thì gia đình bà D đã mời cán bộ địa chính đến thực địa, đo đạc xác định ranh mốc, bàn giao đất cho vợ chồng ông T. Từ thời điểm sang nhượng đến nay thì các bên không phát sinh tranh chấp. Năm 2024, khi ông Trung liên H yêu cầu bà D tiến hành thủ tục sang nhượng đất theo quy định của pháp luật thì bà D đã phối hợp để thực hiện việc sang nhượng, thể hiện ở việc bà D đã thanh toán nợ vay tại Ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSD đất, tiến hành thủ tục điều chỉnh lại địa giới hành chính, các thành viên trong gia đình bà D đã làm thủ tục để thừa kế đất đai cho bà D (do ông Trần Đình T1 đã chết) và làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 9, 9A, tờ bản đồ số 22, đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số A 327948 thành thửa đất số 9, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901, chủ sử dụng bà Bùi Thị Mỹ D để tiến hành thủ tục sang nhượng cho ông T, bà Đ và một số cá nhân khác. Tuy nhiên sau đó do phát sinh nợ nên bà D đã phải thế chấp tài sản để vay vốn tại A chi nhánh T4 – PGD Bắc Ruộng nên chưa thực hiện được thủ tục sang nhượng.

Tại phiên toà bà D cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng với ông T, bà Đ; đồng ý để ông T, bà Đ tiếp tục sử dụng diện tích 294,2m2 đất tại thôn Đ, xã B theo đúng vị trí, toạ độ mà vợ chồng ông T đang sử dụng.

Xét thấy: Tại thời điểm ngày 20/3/2013 giữa ông Trần Đình T1, bà Bùi Thị Mỹ D viết "Giấy bán đất" không thể hiện đầy đủ các nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Căn cứ vào quy định tại Điều 122 BLDS năm 2005 thì giao dịch giữa bà ông T1, bà D và bà ông T, bà D là giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, tại thời điểm sang nhượng ông T đã giao đủ tiền cho bà D. Bà D đã giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T. Vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất nhưng bà D cũng không có ý kiến gì. Trong quá trình sử dụng đất không phát sinh tranh chấp gì. Cho nên, căn cứ vào Điều 129 BLDS năm 2015 thì yêu cầu của ông T, bà Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng "Giấy bán đất" ghi ngày 20/3/2013 là có căn cứ chấp nhận.Theo mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 27/8/2025 xác định diện tích đất sang nhượng thực tế thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 55 có diện tích 294,2m2. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định diện tích đất thực tế hiện nay đúng như hiện trạng, vị trí, diện tích đất tại thời điểm sang nhượng. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà D và vợ chồng ông T, bà Đ đối với diện tích 294,2m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án thì các đương sự đã thoả thuận thống nhất trong 294,2m^2 trong đó 60m^2 đất ở nông thôn và 234,2m^2 đất trồng cây hàng năm.

Do việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901 đã được thực hiện từ năm 2013, vợ chồng ông T, bà Đ đã xây dựng nhà sử dụng ổn định và liên tục từ năm 2019 cho đến nay. Thời điểm A – chi nhánh T4 – Phòng G xét duyệt hồ sơ vay vốn của bà Bùi Thị Mỹ D thì trên thửa đất số 9, tờ bản đồ số 55 đã tồn tại tài sản của ông T, bà Đ nhưng vẫn xét duyệt

hồ sơ cho vay. Bên cạnh đó cũng xét thấy, số tiền nợ vay hiện nay của bà D tại A chiếm một phần nhỏ so với giá trị tài sản bà D đang thế chấp để vay vốn. Do đó, việc công nhận cho ông T, bà Đ sử dụng 294,2m^2 thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 55 không làm ảnh hưởng lớn tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà D tại A (294,2m2/1.171m2). Do đó khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và công nhận cho ông T, bà Đ được sử dụng diện tích đất nhận sang nhượng cần buộc A phải phối hợp cung cấp bản gốc giấy chứng nhận QSD đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tại phiên toà, nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không xét đến trong vụ án này.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - Bà Bùi Thị Mỹ D phải chịu án phí sơ thẩm. Tuy nhiên bà D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203 và Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 ghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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 ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng "Giấy bán đất" ngày 20/3/2013 giữa ông Lê Đình T3, bà Bùi Thị Mỹ D và ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ.

Ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ được quyền sử dụng 294,2m^2 (trong đó 60m^2 đất ở nông thôn, 234,2m^2 đất cây hàng năm khác) tại thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng, thuộc một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901.

(*Vị trí và diện tích được thể hiện tại mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 27/8/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T thực hiện*).

Ông Nguyễn Thành T, bà Mai Thị Đ và bà Bùi Thị Mỹ D có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng N - chi nhánh T4 - phòng G có trách nhiệm phối hợp cung cấp bản gốc giấy chứng nhận QSD đất số DP 215901, cấp cho bà Bùi Thị Mỹ D ngày 9/9/2024 để thực hiện thủ tục điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí:

- Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị Mỹ D.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà ông T, bà Đ đã nộp tại các biên lai số 0001774 ngày 13/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh (nay là Phòng Thi hành án khu vực 16 – Thi hành án tỉnh Lâm Đồng).

Án xử sơ thẩm. Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tuyên án (21/5/2026).

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 16;
- Các đương sự……;
- Thi hành án tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Dương Thị Mận