

**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: 33/2025/DS-ST
Ngày 29 - 9 - 2025
V/v “T/c 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 6 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Hồi.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trương Thị Lệ Chi; Bà Lê Thị Nga.

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thúy Quỳnh – 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 Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự số 157/2024/DSST ngày 26 tháng 12 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST- DS ngày 11/9/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976, CCCD số: 037176004983.
Địa chỉ: Buôn Cư P, xã Dang K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đặng Phương L – VPLS Hồng Đ – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 81/6 Giải P, TDP 6A, phường Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Bị đơn: + Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, CCCD số: 046170010324. Địa chỉ: Thôn H, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

+ Ông Bùi Quang H, sinh năm 1966, CMND số 240328009. Địa chỉ: Thôn M, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: + Chị Bùi Kim H, sinh năm 1999.
Địa chỉ: Thôn H, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt),

+ Chị Bùi Thị Kim H1, sinh năm 1989, CCCD số: 066189013353. Địa chỉ: Thôn M, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk (Theo Quyết định số 02/2023/QĐST –VDS ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông đã tuyên bố chị H1 mất năng lực hành vi dân sự) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/12/2024, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, trình bày:

Tôi là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, diện tích 720m², địa chỉ tại TDP H, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 956986 do UBND huyện Krông Bông cấp ngày 29/12/2006) với giá chuyển nhượng là 395.000.000 đồng (Ba trăm chín lăm triệu đồng). Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường (19m)
- Phía Tây giáp ông Phan Thanh Q (19m)
- Phía Nam giáp bà Ngô Thị P (37,9m)
- Phía Bắc giáp bà Nguyễn Thị Minh D (37,9m)

Bà H được ông Bùi Quang H ủy quyền cho bà Hương thực hiện việc giao dịch làm thủ tục hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo giấy ủy quyền ngày 28/02/2018 được Ủy ban nhân dân thị trấn Krông K chứng thực số 21 ngày 28/02/2018.

Tôi đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 395.000.000 đồng nêu trên cho bà H và bà H đã bàn giao đất cho tôi quản lý, sử dụng theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 06/6/2018.

Sau khi nhận đất tôi đã làm một số công trình kiên cố như lò sản xuất com cháy, xây tường kiên cố cho căn nhà trên đất khoảng 50m².

Tôi nhiều lần yêu cầu bà H và ông H làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi theo quy định. Tuy nhiên bà H đồng ý thực hiện nhưng ông H cứ khất lần chưa thực hiện sang tên trên Giấy chứng nhận cho tôi, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Sau đó hai bên thỏa thuận việc bà H đi làm thủ tục đổi bìa đỏ qua bìa hồng để thuận tiện cho việc sang tên cho tôi, vì bìa đỏ đã không còn chỗ trống để viết chính lý. Việc này cũng được ông H ủy quyền để toàn quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05.

Hiện nay bà H đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 510486 ngày 22/5/2024, thửa đất số 110 (cũ 495), tờ bản đồ số 49 (cũ 5) diện tích 553,9m².

Sau đó tôi tiếp tục yêu cầu bà H và ông H sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi theo quy định, bà H đồng ý thực hiện nhưng ông H trốn tránh không chịu thực hiện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Mặt khác, theo Quyết định số 02/2023/QĐST –VDS ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông thì con gái ông H và bà H là chị Bùi Thị Kim H1 bị Tòa án nhân dân huyện Krông Bông tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự.

Do đó, tôi làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk xem xét giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H ông Bùi Quang H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 06/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là tôi đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, diện tích 720m² (nay là thửa đất số 110 (cũ 495), tờ bản đồ số 49) địa chỉ tại Thôn H, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk, làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi theo quy định, giúp tôi bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày: Tôi hoàn toàn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn đã trình bày, đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T.

Bị đơn: bà Nguyễn Thị H, trình bày: Nguyễn Thị T là em ruột với tôi, vào ngày 28/02/2018 ông Bùi Quang H là chồng của tôi (đã ly hôn) có làm giấy ủy quyền cho tôi được thực hiện việc giao dịch làm thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, diện tích 720m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài, địa chỉ thửa đất tại TDP H, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 06/6/2018 tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, diện tích 720m² cho bà T với số tiền là 395.000.000 đồng, tôi đã nhận đủ tiền. Sau đó, tôi đi làm thủ tục đổi bìa đỏ qua bìa hồng để thuận tiện cho việc sang tên, vì bìa đỏ đã không còn chỗ trống để viết chính lý. Việc này cũng được ông H cũng biết và đồng ý. Tôi đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 510486 ngày 22/5/2024 – thửa đất số 110 (cũ 495), tờ bản đồ số 42 (cũ 5) diện tích 553,9m².

Sau đó làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T theo quy định nhưng ông H trốn tránh không chịu thực hiện nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng.

Do đã được ủy quyền để thực hiện chuyển quyền đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, sau đó thửa đất đã được đổi thành thửa đất số 110, tờ bản đồ số 42 nên căn cứ vào giấy ủy quyền thì tự tôi không thực hiện được mà phải có chữ ký của ông H nhưng ông H cho rằng không liên quan gì nên không chịu thực hiện và hiện nay ông H cũng bỏ đi khỏi địa phương dấu địa chỉ.

Nay chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc tôi cùng với ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/6/2018 thì tôi hoàn toàn đồng ý, vì tôi đã nhận đủ tiền, việc không thực hiện được hợp đồng là do ông H cho rằng không còn liên quan gì nên không hợp tác thực hiện. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, tôi không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Bùi Kim H, trình bày: tôi là con của ông Bùi Quang H và Nguyễn Thị H, vào ngày 06/6/2018 tôi có viết giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, viết thay cho mẹ tôi, khi đó ba tôi đã ủy quyền cho mẹ tôi thực hiện chuyển quyền thửa đất nêu trên nên trong giấy sang nhượng chỉ có mẹ tôi và tôi ký, việc chuyển nhượng đất là đúng sự thật, mẹ tôi đã nhận đủ tiền. Do ba tôi không hợp tác để ký hợp đồng chuyển nhượng sau này nên không thực hiện được.

Tôi đã nhiều lần liên lạc với ba tôi bằng điện thoại, nhưng ba nói là không còn liên quan gì nữa nên không về và tôi cũng đã hỏi địa chỉ nhiều lần nhưng ba chỉ nói là ở Đồng Nai nhưng không nói rõ là ở đâu.

Nay dì T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, thì tôi hoàn toàn đồng ý, tôi là con trong gia đình không có đóng góp gì trong tài sản này nên tôi không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị Bùi Thị Kim H1 là con gái ông H và bà H. Theo Quyết định số 02/2023/QĐST –VDS ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông đã tuyên bố chị H1 mất năng lực hành vi dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải, bị đơn bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông H không hợp tác nên không tiến hành

hòa giải được với ông H.

* Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2025.

- Thừa đất: số 110 (495 cũ), tờ bản đồ số 42 (05 cũ) có diện tích 553.9m² (720m² cũ) (đất ở đô thị 100m², đất trồng cây hàng năm khác 453.9m²) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 510486, cấp cho hộ ông Bùi Quang H và bà Nguyễn Thị H, đất tọa lạc tại TDP H, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất đường bê tông, cạnh dài 19m.

+ Phía Tây giáp đất ông Phan Thanh Q, cạnh dài 19m.

+ Phía Nam giáp thửa đất bà Ngô Thị P, cạnh dài 37,9m.

+ Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Minh D, cạnh dài 37,9m.

Trên thửa đất có một ngôi nhà xây cấp 4, xây dựng năm 1989, nền láng xi măng, mái lợp ngói, tường xây gạch ông tô trát, lán sơn, cửa pa nô gỗ, kính, không đóng trần, diện tích 43m², có 01 giếng đào 1,2m, có 01 cây xoài, 01 cây mận. Thửa đất và tài sản trên đất do bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng.

* Tại biên bản định giá tài sản thể hiện:

Căn cứ để tính giá đất và tài sản trên đất: Căn cứ Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về quyết định ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2020-2024:

Theo giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 110, tờ bản đồ 42, có diện tích 553,9m², có giá: + Giá đất thổ cư: 240.000đ/m² x 100m² = 24.000.000 đồng. + Giá đất màu: 35.000đ/m² x 453,9m² = 15.886.500 đồng.

Các tài sản trên đất không có giá trị, nguyên đơn không yêu cầu định giá nên HĐ định giá không định giá.

Qua khảo sát xung quanh khu vực lô đất tranh chấp có giao dịch chuyển nhượng, đất thổ cư có mặt tiền đường giao thông nông thôn 01 mét ngang mặt đường có là giá 50.000.000 đồng, HĐĐG xác định giá đất của lô đất tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm định giá là: 19m x 50.000.000đ = 950.000.000 đồng. Hội đồng định giá thống nhất tính giá đất của thửa đất trên theo giá thị trường tại thời điểm định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, trình bày: Vào năm 2012 thì bà H và ông H làm thủ tục ly hôn, sau đó do có khoản nợ ngân hàng không có khả năng trả nên ông H với bà H thống nhất bán thửa

đất 495 để trả nợ ngân hàng, ông H thống nhất ủy quyền cho bà H tự thực hiện việc chuyển nhượng để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Vào ngày 28/02/2018 ông H đã lập giấy ủy quyền cho bà H được toàn quyền thực hiện giao dịch liên quan đến thửa đất số 495, giấy ủy quyền đã được UBND thị trấn Krông K chứng thực, vào ngày 06/6/2018 bà H với bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 395 triệu đồng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đã giao đủ số tiền 395.000.000 đồng cho bà H, bà H đã bàn giao đất cho bà T sử dụng và bà T đã xây dựng một số công trình trên đất. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không còn chỗ trống để viết chỉnh lý nên hai bên thống nhất cho bà H được làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận mới, đổi sang bìa hồng để thuận tiện cho việc sử dụng sau này. Sau khi được cấp bìa mới thì một mình bà H không tự thực hiện được hợp đồng vì đất đã được đổi số thửa khác và số tờ bản đồ khác nhưng đất vẫn là vị trí cũ, chỉ là thay đổi số thửa và số tờ bản đồ, diện tích có giảm so với bìa cũ, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T, vì bên mua đã giao đủ tiền, đã nhận toàn bộ đất sử dụng ổn định từ năm 2018 đến nay, đề nghị công nhận đối với phần diện tích có trên thực tế là 553,9m².

Bà Nguyễn Thị H, chị Bùi Kim H có đơn xin vắng mặt. Ông Bùi Quang H vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS. Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tổng đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Kim H có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định. Bị đơn ông Bùi Quang H vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được tổng đạt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình; bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Kim H đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của BLTTDS. Bị đơn Bùi Quang H không hợp tác, cố tình vắng mặt.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập được công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa: Xét hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T: Hợp đồng chưa đảm bảo về mặt hình thức (chưa được chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền). Tuy nhiên bà Nguyễn Thị H là người có quyền được thực hiện các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nói trên (do ông H đã uỷ quyền cho bà H, con chung Bùi Kim H đồng ý về việc chuyển nhượng; con chung Bùi Thị Kim H1 đã bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự). Hiện nay các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị H đều đề nghị công nhận hợp đồng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 42, diện tích 553,9m² (diện tích được công nhận sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bên nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cũng đã quản lý, sử dụng và xây dựng một số công trình kiên cố như lò sản xuất cơm cháy, tường rào trên thửa đất do đó yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, cần chấp nhận. Căn cứ Điều 119, Điều 129 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Quang H đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số DN 510486 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông cấp và điều chỉnh diện tích công nhận thành 553,9m² (gồm đất ở tại đô thị 100m²; đất trồng cây hàng năm khác 453,9m²).

Về chi phí tố tụng và án phí: Chấp nhận việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của đương sự trước phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Quang H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Bùi Quang H vắng mặt lần thứ hai, quyết định hoãn phiên tòa đã được tổng đạt, tòa án vẫn tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt ông Bùi Quang H là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn, bị đơn Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Kim H đều thống nhất khai: Vào ngày 28/02/2018 ông Bùi Quang H đã ủy quyền cho bà H được tự thực hiện việc giao dịch làm thủ tục hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, diện tích 720m², địa chỉ tại TDP H, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 956986 do UBND huyện Krông Bông cấp ngày 29/12/2006, cấp cho hộ ông Bùi Quang H, vợ là Nguyễn Thị H. Giấy ủy quyền đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Krông K chứng thực số 21 ngày 28/02/2018.

Ngày 06/6/2018 bà Nguyễn Thị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5 cho bà Nguyễn Thị T. Giá chuyển nhượng là 395.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng các bên có lập văn bản viết tay, bên nhận chuyển nhượng là bà T, bên chuyển nhượng là bà H và chị H. Bà T đã giao đủ số tiền là 395.000.000 đồng cho bà H và bà H đã bàn giao đất cho bà T quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất bà T đã làm một số công trình kiên cố như lò sản xuất cơm cháy, xây tường rào kiên cố.

Do bìa đồ đã không còn chỗ trống để viết chỉnh lý, sau đó hai bên thỏa thuận việc bà H đi làm thủ tục đổi bìa đồ qua bìa hồng của thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05 để thuận tiện cho việc sang tên cho bà T. Việc này bà H tự đi thực hiện vì đã có giấy ủy quyền của ông H là đồng sở hữu.

Sau khi được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 510486, cấp ngày 22/5/2024 mang tên hộ ông Bùi Quang H và bà Nguyễn Thị H, thửa đất mới được cấp là thửa số 110 (cũ 495), tờ bản đồ số 42 (cũ 05) diện tích 553,9m², diện tích đất giảm so với giấy chứng nhận cũ. Sau đó bà T tiếp tục yêu cầu bà H và ông H sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định, bà H đồng ý thực hiện nhưng ông H trốn tránh không chịu

thực hiện nên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng. Bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, đề nghị công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, đã ký kết ngày 06/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 5, diện tích 720m² (nay là thửa thửa đất số 110, tờ bản đồ số 42, diện tích 553,9m²) địa chỉ tại Thôn H, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Tòa án đã tiến hành hòa giải, bị đơn bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, chị H đồng ý với yêu cầu khởi kiện và không có yêu cầu gì. Ông H không hợp tác nên không tiến hành hòa giải được với ông H.

[3] Về hình thức của hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thực. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, xét thấy giấy sang nhượng đất được lập vào ngày 06/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T trên tinh thần tự nguyện không trái với đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận trong hợp đồng chuyển nhượng, đất được cấp cho hộ, gồm có ông Bùi Quang H, bà Nguyễn Thị H, các con là Bùi Kim H và Bùi Thị Kim H1. Trong hợp đồng chuyển nhượng bên bán có tên Nguyễn Thị H, chị Bùi Kim H. Ông Bùi Quang H đã có giấy ủy quyền cho bà H được thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 495, tờ bản đồ 05, chị Bùi Thị Kim H1 đã được Tòa án nhân dân huyện Krông Bông tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, các bên đã ghi rõ diện tích chuyển nhượng và bên mua đã trả đủ số tiền 395.000.000 đồng, bên bán đã giao đất cho bên mua sử dụng từ năm 2018 đến nay.

Tuy nhiên, sau khi đổi bìa đỏ sang bìa hồng, trong giấy chứng nhận đã có thay đổi số thửa, số tờ bản đồ và diện tích đất giảm. Căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 28/02/2018 việc ông H ủy quyền cho bà H để giao dịch thửa đất số 495, tờ bản đồ 05 không được cơ quan cấp giấy chứng nhận đồng ý sử dụng để thực hiện giao dịch đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 42 vì giấy ủy quyền chỉ để giao dịch liên quan đến thửa đất số 495, tờ bản đồ 05 nên tự bà H không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110 được, mà cần phải có ông Bùi Quang H cùng thực hiện.

Đối với ông Bùi Quang H, hiện nay đang có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn T, xã Khuê Ngọc Đ, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn M, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk). Ông H thường xuyên không mặt ở nhà đi làm xa, không hợp tác để làm việc. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng, thông qua chị Bùi

Kim H là con gái của ông H và bà H, chị H cho rằng cũng đã nhiều lần gọi điện thoại trao đổi và thông báo nội dung bà T đang khởi kiện và vận động ông H về để làm việc, qua các lần gọi điện thoại thì có hỏi địa chỉ nhưng ông H đều không cho biết, ông H có nói là đã ủy quyền cho bà H rồi nên không còn liên quan gì đến đất đai và sẽ không về làm việc. Như vậy, ông H đã biết nội dung bà T khởi kiện nhưng đều vắng mặt không có lý do, nên không thể tiến hành hòa giải được, ông H cố tình trốn tránh không hợp tác làm việc, ông H đã tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Hội đồng xét xử thấy rằng, việc ông H lập giấy ủy quyền ngày 28/02/2018 đã được UBND thị trấn Krông K chứng thực, thể hiện ý chí tự nguyện ủy quyền cho bà H được toàn quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 495, tờ bản đồ 05 tại TDP H, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi chuyển giấy chứng nhận từ bìa đỏ sang bìa hồng, đồng thời có sự thay đổi từ số thửa 495 thành 110, tờ bản đồ số 05 thành số 42, diện tích được cấp mới giảm ($553,9\text{m}^2/720\text{m}^2$). Qua các chứng cứ thu thập được, xác định thửa đất số 110, tờ bản đồ số 42 được cấp từ thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05. Như vậy, vị trí đất không thay đổi, thửa đất đã được ông H ủy quyền nên xác định bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa bà H và bà T thể hiện cả ý chí của ông H nên hợp đồng này vẫn có giá trị thực hiện. Bà T đã giao đủ tiền, bà H đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T sử dụng từ năm 2018 đến nay, ông H cũng không có ý kiến phản đối gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết công nhận tính hợp pháp của phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất số 110 (cũ 495), tờ bản đồ số 42 (cũ 05), vì bên mua đã giao đủ tiền và đã nhận toàn bộ diện tích đất sử dụng ổn định từ năm 2018 đến nay, đã xây dựng công trình trên đất nên yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật cần được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ Điều 42 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 cần công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/6/2018 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 42, diện tích $553,9\text{m}^2$ (đất ở đô thị 100m^2 , đất trồng cây hàng năm khác $453,9\text{m}^2$) cho bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

[4] Về các chi phí tố tụng: Chi phí cho Hội đồng để thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 đồng, bà T đã nộp tạm ứng số tiền trên và đã chi phí xong. Bà T

tự nguyện chịu nên không đặt ra đề giải quyết.

[5] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Hoàn trả phần tiền tạm ứng án phí còn lại sau khi đã khấu trừ cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 48; Điều 220; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; 271; 273; 278; 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 129; 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 17; 26; 27; 236 Luật đất đai 2024;

- Áp dụng Điều 42 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Quang H.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/6/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T, là hợp pháp.

3. Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định đối với: Thửa đất số 110 (495 cũ), tờ bản đồ số 42 (05 cũ) có diện tích 553.9m² (720m² cũ) (đất ở đô thị 100m², đất trồng cây hàng năm khác 453.9m²) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 510486, cấp ngày 22/5/2024 mang tên hộ ông Bùi Quang H và bà Nguyễn Thị H, đất tọa lạc tại Thôn H, xã Krông B, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: TDP H, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk).
Có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất đường bê tông, cạnh dài 19m.

+ Phía Tây giáp đất ông Phan Thanh Q, cạnh dài 19m.

+ Phía Nam giáp thửa đất bà Ngô Thị P, cạnh dài 37,9m.

+ Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Minh D, cạnh dài 37,9m.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền 9.875.000 đồng mà bà T đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 9.575.000 đồng (*Chín triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai số 0007295 ngày 24/12/2024. Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Đắk Lắk.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND KV 6 – Đắk Lắk
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Chu Văn Hồi