TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2025/ DS-ST
Ngày: 26 – 3 - 2025
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 TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Trang
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bạn, ông Nguyễn Hưng
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Phan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk: Bà Đào Thị Diễm Linh – chức vụ: Kiểm sát viên**.**

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 746/2024/TLST- DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc " Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Đình N, bà Phan Thị K
Địa chỉ: Số D đường F, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn C (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số nhà E đường A, buôn K, P, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk
- Bị đơn: Ông Lương Văn H (Có đơn xin vắng mặt), bà Trần Thị Thu H1 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số D đường B, thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lương Nguyễn Nhật H2, ông Lương Quốc H3 (Đều vắng mặt)
Địa chỉ: Số D đường B, thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào 22/10/2007 ông Huỳnh Đình N và bà Phan Thị K có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn H và bà Trần Thị Thu H1 thửa đất số 269A, thuộc tờ bản đồ số 11, diện tích 2.000m3; theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ 674721 đứng tên hộ ông Lương Văn H; Địa thửa đất tại Thôn F, xã H,

thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng). Tứ cận thửa đất tiếp giáp:

Phía Đông giáp thửa 270;

Phía Nam giáp đường đất;

Phía Bắc giáp thửa 256

Phía Tây giáp thửa 269A;

Sau khi hai bên viết giấy sang nhượng đất rẫy cà phê thì ông N, bà K đã giao đủ số tiền 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng) cho ông Lương Văn H, bà Trần Thị Thu H1 và hai bên tiến hành bàn giao hiện trạng đất và tài sản trên đất cho gia định tôi nhận quản lý sử dụng từ ngày 22/10/2007 cho đến nay không tranh chấp gì với ai. Hai bên thống nhất khi nào có điều kiện thì hai bên ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến tháng 5/2024 thì vợ chồng ông N, bà K có đến nhà ông H, bà H1 trao đổi về việc làm thủ tục sang tên cho ông N, bà K. Tuy nhiên, ông H, bà H1 gây khó khăn và không chịu ký, cho rằng hai bên đã mua bán xong xuôi, bàn giao tài sản nên không còn trách nhiệm gì. Chính việc, ông H, bà H1 không chịu ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông N, bà K đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vậy, nay ông N, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 22/10/2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Lương Văn H4, bà Trần Thị Thu H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đình N, bà Phan Thị K thuộc thửa đất số 269A, thuộc tờ bản đồ số 11, diện tích 2.000m2; theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ 674721 đứng tên hộ ông Lương Văn H; Địa thửa đất tại Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2024 ông Lương Văn H trình bày: Vào năm 2007 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả ông Phan Văn M với diện tích 2000m^2, tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi tại thửa đất số 269A, phần diện tích đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vào ngày 22/10/2007 vợ chồng tôi có chuyển nhượng thửa đất số 269A, tờ bản đồ 11, diện tích 2000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã H, tỉnh Đắk Lắk đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 674721 ngày 02/6/20204 đứng tên hộ Lương Văn H cho vợ chồng ông Huỳnh Đình N và bà Phan Thị K, H5 bên có lập Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê viết tay với nhau, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng.

Vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã bàn giao đất rẫy cho vợ chồng ông N, bà K sử dụng từ năm 2007 cho tới nay. Hiện nay, không còn quyền và nghĩa vụ gì. Nay nguyên đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tôi cũng thừa nhận chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là đúng, chữ ký, chữ viết trong " Giấy sang nhượng rẫy cà phê" là của tôi và vợ tôi là Trần Thị Thu H1.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Phan Văn M trình bày: Vào năm 2004 tôi có chuyển nhượng thửa đất có diện tích 2000m^2 tại xã H, thành phố B cho ông Lương Văn H và bà Trần Thị Thu H1. Sau khi chuyển

nhượng ông H, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Đến năm 2008 tôi thấy vợ chồng bà Phan Thị K và ông Huỳnh Đình N canh tác thửa đất mà tôi đã chuyển nhượng cho ông H, bà H1 vì tôi có thửa đất kế bên thửa đất này. Việc giữa ông N, bà K và ông H, bà H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng như thế nào thì tôi không biết. Tôi chỉ xác nhận vợ chồng ông N, bà K canh tác thửa đất này từ năm 2008 cho tới nay.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột: Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký cũng như các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị K, ông Huỳnh Đình N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê" ngày 22/10/2007. Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của 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 về vụ án như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Lương Văn H và bà Trần Thị Thu H1 cư trú tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê" ngày 22/10/2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Lương Văn H, bà Trần Thị Thu H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đình N, bà Phan Thị K thuộc thửa đất số 269A, thuộc tờ bản đồ số 11, diện tích 2.000m^2; theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ 674721 đứng tên hộ ông Lương Văn H; Địa thửa đất tại Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê" ngày 22/10/2007. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 269A, thuộc tờ bản đồ số 11, diện tích 2.000m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 674721 đứng tên hộ ông Lương Văn H. Hai bên chỉ làm giấy viết tay với nhau, phía ông H, bà H1 đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho

ông N, bà K từ năm 2007 cho tới nay. Bị đơn xác định không còn liên quan gì tới phần diện tích đất đã chuyển nhượng. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê" ngày 22/10/2007 chưa được công chứng chứng thực theo quy định của Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy các bên đã giao tiền chuyển nhượng, đã bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng và không xảy ra tranh chấp với ai. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn H, bà Trần Thị Thu H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đình N, bà Phan Thị K nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 đồng (Nguyên đơn đã nộp đủ)

[4] 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. Tuy nhiên, nguyên đơn đề nghị tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện và không trái pháp luật nên cần chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 Phan Thị K, ông Huỳnh Đình N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê" ngày 22/10/2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Lương Văn H, bà Trần Thị Thu H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đình N, bà Phan Thị K đối với thửa đất 269A, thuộc tờ bản đồ số 11, diện tích 2.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 674721 ngày 02/6/2004 đứng tên hộ ông Lương Văn H. Đất có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 270;

Phía Nam giáp đường đất;

Phía Bắc giáp thửa 256

Phía Tây giáp thửa 269A

Ông Huỳnh Đình N và bà Phan Thị K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Huỳnh Đình N và bà Phan Thị K tự nguyện chịu 6.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản (đã nộp đủ tại Tòa án)

Về án phí: Ông Huỳnh Đình N và bà Phan Thị K tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0013596 ngày 30/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án, 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 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, 7, 7a, 7b 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:
- P. NVKT&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lăk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hoài Trang