

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BUÔN ĐÔN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày: 27/5/2025

“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐÔN – TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phi Long

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Đình Phụng và ông Y Đung Knul

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Ngọc Lương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Phan Như Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 27/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2024/TLST-DS ngày 09/12/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 29/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 và Thông báo chuyển lịch xét xử số 01/2025/TB-TA ngày 20 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị N, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị H, sinh năm 1977.

Trú tại: Tổ dân phố 06, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi ở hiện tại: Số 39 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Trần Văn T, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

**- Người làm chứng:**

+ Bà Lê Thị Ánh T, sinh năm 1984. Nơi cư trú: Tổ 02, khối 02, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Trương Văn D, sinh năm 1955. Nơi cư trú: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Ông Trần Văn T, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn Bà Bùi Thị N trình bày:**

Ngày 26/12/2023 bà Bùi Thị N nhận chuyển nhượng một thửa đất với diện tích 1000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 965, tờ bản đồ 90, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận số: DM 0589XX, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/9/2023 mang tên ông Trần Văn T. Nguồn gốc thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup> là do bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T và ông Trần Văn T đã ủy quyền cho bà Phạm Thị H theo hợp đồng số: 007202 ngày 20/11/2023 của Văn phòng công chứng Võ Thị L. Bà Bùi Thị N đã thanh toán đầy đủ số tiền 325.000.000đ (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) và bà Phạm Thị H đã giao đất cho bà Bùi Thị N quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Đến ngày 30/9/2024 hai bên tiếp tục thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hẹn đến ngày 30/11/2024 sẽ làm thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Phạm Thị H nhận đầy đủ tiền và bàn giao đất cho bà Bùi Thị N sử dụng nhưng không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết.

Vì vậy, bà Bùi Thị Nga yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2024 đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:**

Bà Phạm Thị H thừa nhận bà Bùi Thị N trình bày là đúng sự thật. Về nguồn gốc thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, tại xã E, huyện B là bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T. Ngày 20/11/2023 ông Trần Văn T ký hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị H toàn quyền quyết định (chuyển nhượng, tặng cho...) đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 0589XX vào ngày 08/9/2023.

Bà Bùi Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/9/2024 đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>. Bà Phạm Thị H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2024 đối với thửa đất thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

**\* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày:**

Nguồn gốc của thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 100m<sup>2</sup>, địa chỉ

thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk là do ông Trần Văn T khai hoang. Do không có nhu cầu sử dụng nên vào khoảng năm 2023 ông Trần Văn T đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H. Sau khi chuyển nhượng, bà Phạm Thị H đã thanh toán đầy đủ tiền và ông Trần Văn T đã bàn giao thửa đất và xác định ranh giới thửa đất cho bà Phạm Thị H quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng, bà Phạm Thị H chuyển nhượng thửa đất trên cho ai thì ông Trần Văn T không được biết.

Hiện nay bà Bùi Thị N khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị H. Ông Trần Văn T không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông Trần Văn T không có yêu cầu độc lập đối với vụ án. Vì lý do công việc nên ông Trần Văn T từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

**\* *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T trình bày:***

Ngày 30/9/2024, Bà Bùi Thị N (vợ ông Đỗ Văn T) và bà Phạm Thị H thỏa thuận nhận chuyển nhượng một thửa đất với diện tích là 1000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 965, tờ bản đồ 90, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận số: DM 0589XX, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/9/2023 mang tên ông Trần Văn T. Nguồn gốc thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, là do bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T và ông Tuấn đã ủy quyền cho bà Phạm Thị H theo hợp đồng số: 007202 ngày 20/11/2023 của Văn phòng công chứng Võ Thị L. Bà N đã thanh toán đủ tiền cho bà H và bà H đã giao đất cho bà Nga quản lý, sử dụng.

Hiện nay, bà Bùi Thị N khởi kiện bà Phạm Thị H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Đỗ Văn T nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Bà Bùi Thị N và không có ý kiến gì.

**\* *Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng trình bày:***

- **Bà Lê Thị Ánh T trình bày:** Ngày 26/12/2023, bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị N thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng). Về nội dung hợp đồng và hai bên giao nhận tiền như thế nào bà Lê Thị Ánh T không được biết. Bà Lê Thị Ánh T chỉ làm chứng bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị N thỏa thuận ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B.

- **Ông Trần Văn D và ông Trần Văn T thống nhất trình bày:** Ông Trần Văn D và ông Trần Văn T không biết việc bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B. Về nguồn gốc đối với thửa đất trên là của ông Trần Văn T. Ông Trần Văn D và ông Trần Văn T canh tác và sử dụng giáp ranh với thửa đất trên. Đến khoảng năm 2023, ông Trần Văn D và ông Trần Văn T thấy bà Bùi Thị N canh tác và sử dụng đối với thửa đất số 965,

tờ bản đồ số 90. Vì lý do công việc nên ông Trần Văn Dũng và ông Trần Văn Thọ từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

**Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2025 xác định như sau:** Thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B có diện tích 1000m<sup>2</sup>. Có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 921 (thửa đất bà Đ) có cạnh dài 20,44m; Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 19,28m; Phía Nam giáp thửa đất số 964 (thửa đất bà N + ông T) có cạnh dài 47,96m; Phía Bắc giáp thửa đất số 966 (thửa đất ông T) có cạnh dài 53,61m.

Tài sản gắn liền với đất: 120 cây cà phê; 100 cây sống bằng trụ tiêu (cây gòn); 02 (hai) cây bơ; 02 cây bưởi; 01 giếng đào chiều sâu 12m; hàng rào lưới B40 có chiều dài khoảng 40m; 14 trụ bê tông chiều cao 1,5m.

Quá trình làm việc, nguyên đơn Bà Bùi Thị N và bị đơn bà Phạm Thị H thỏa thuận và thống nhất về giá đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90 và không yêu cầu định giá đối với tài sản tranh chấp.

**\* Ý kiến của Kiểm sát viên:**

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 157, Điều 158, Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 398, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 2 Điều 14 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2024 được ký kết giữa bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk

- Về chi phí tố tụng, án phí: Buộc bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

**[1] Về tố tụng:** Nguyên đơn bà Bùi Thị N khởi kiện bị đơn bà Phạm Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

**[2] Về nội dung:**

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị N và bị đơn bà Phạm Thị H đều thừa nhận ngày 26/12/2023 bà Bùi Thị N và bà Phạm Thị H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và đến ngày 30/9/2024 hai bên thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 0589XX ngày 08/9/2023 cho ông Trần Văn T (Ngày 20/11/2023 tại Văn phòng công chứng Võ Thị L ông Trần Văn T ủy quyền cho bà Phạm Thị H thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho .... đối với quyền sử dụng đất nêu trên). Do đó, theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận và không phải chứng minh.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2024 giữa bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 921 (thửa đất bà Đ) có cạnh dài 20,44m; Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 19,28m; Phía Nam giáp thửa đất số 964 (thửa đất bà N + ông T) có cạnh dài 47,96m; Phía Bắc giáp thửa đất số 966 (thửa đất ông T) có cạnh dài 53,61m, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nội dung hợp đồng: Ngày 08/9/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 0589XX đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Trần Văn T (Ông Trần Văn T làm hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị H được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất nêu trên, bao gồm: chuyển nhượng, tặng cho ... và được Văn phòng Công chứng Võ Thị L công chứng vào ngày 20/11/2023).

Ngày 26/12/2023 bà Bùi Thị N và bà Phạm Thị H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và đến ngày 30/9/2024 hai bên thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Bùi

Thị N đã trả đầy đủ số tiền chuyển nhượng và bà Phạm Thị H đã giao đất cho bà Bùi Thị N quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn bà Phạm Thị H chưa hoàn thiện thủ tục sang tên cho nguyên đơn bà Bùi Thị N theo quy định của pháp luật.

Các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện và các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tiền và quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, không nằm trong quy hoạch giải tỏa đền bù là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Nội dung hợp đồng không trái quy định tại khoản 1 Điều 177 và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản ngày 30/9/2024 nhưng chưa được công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, khoản 2 Điều 177 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. ....

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

Do bị đơn bà Phạm Thị H vi phạm thỏa thuận của hợp đồng về nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Bùi Thị N tại cơ quan có thẩm quyền nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hiệu lực của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Lê Thị Ánh T, ông Trương Văn D, ông Trần Văn T đều thừa nhận: Năm 2023, bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Từ tháng 11 năm 2023 cho đến nay bà Bùi Thị N sử dụng ổn định thửa đất trên và không xảy ra tranh chấp.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2024 giữa bà Bùi Thị N với bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã được các bên thực hiện xong về nội dung hợp đồng từ tháng 11 năm 2023 nhưng bị đơn chưa thực hiện xong việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Để đảm bảo quyền

lợi của mình bà Bùi Thị N yêu cầu Tòa án xem xét hiệu lực hợp đồng để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.4] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Bùi Thị N với bà Phạm Thị H vào ngày 30/9/2024 là hoàn toàn tự nguyện, tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng nguyên đơn bà Bùi Thị N đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình, bà Phạm Thị H đã giao đất trên thực địa cho bà Bùi Thị N trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2023 đến nay và không xảy ra tranh chấp.

Vì vậy, căn cứ Điều 116, khoản 1, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị H với bà Bùi Thị N vào ngày 30/9/2024 đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 0589XX ngày 08/9/2023 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị N theo hiện trạng sử dụng đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 921 (thửa đất bà Đ) có cạnh dài 20,44m; Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 19,28m; Phía Nam giáp thửa đất số 964 (thửa đất bà N + ông T) có cạnh dài 47,96m; Phía Bắc giáp thửa đất số 966 (thửa đất ông T) có cạnh dài 53,61m (Có sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất (Tỷ lệ 1/500) ngày 22/4/2025 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí hợp lý cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc là 5.682.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng). Nguyên đơn bà Bùi Thị N đã nộp số tiền 5.682.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử buộc bị đơn bà Phạm Thị H phải chịu 5.682.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc. Do đó, bị đơn bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị N số tiền 5.682.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng) về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N được chấp nhận nên bà Bùi Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 203, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 398, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 24 Điều 3, Điều 100, khoản 5 Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 2 Điều 14 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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2024 được ký kết giữa bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 0589XX ngày 08/9/2023. Vị trí tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp thửa đất số 921 (thửa đất bà Đ) có cạnh dài 20,44m; Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 19,28m; Phía Nam giáp thửa đất số 964 (thửa đất bà N + ông T) có cạnh dài 47,96m; Phía Bắc giáp thửa đất số 966 (thửa đất ông T) có cạnh dài 53,61m (Có sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất (Tỷ lệ 1/500) ngày 22/4/2025 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 0589XX ngày 08/9/2023 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị N theo hiện trạng sử dụng đối với thửa đất số 965, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn Hòa An, xã Ea Nuôl, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị N số tiền 5.682.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng) về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc.

3. Về án phí:

Nguyên đơn bà Bùi Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0014537 ngày 09/12/2024.

Bị đơn bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn bà Bùi Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn bà Phạm Thị H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại tòa phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ trong hạn 15 (mười lăm) 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 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 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Phi Long**

