TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 - ĐẮK LẮK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2026/DS-ST
Ngày: 13/3/2026
"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 8-ĐẮK LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Anh Thái**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Đình Quang**;
2. Ông **Hứa Quang Hồng.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thuỷ** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Từ Quốc Quyền – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2024/TLST-DS ngày 20 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 07/2026/QĐXXST-DS ngày 22/01/2026; Quyết định hoãn phiên toà số 12/2026/QĐST-DS ngày 13/02/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1968 – vắng mặt;
CCCD số 06606800xxxx
Bà Cao Thị Kim O, sinh năm 1972 – vắng mặt;
CCCD số 06617200xxxx.
Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, phường B, tỉnh Đắk Lắk.
+ Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Huy H – có mặt.
Địa chỉ: Số A, đường H, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đào A, sinh năm 1965 – vắng mặt;
Địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H trình bày:

Vào ngày 10/12/2016, ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đào A thửa đất có đặc điểm như sau: thửa đất số 63, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.394m^2, toạ lạc tại thôn A xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk). Đất có vị trí tứ cạnh như sau:

Phía Đông giáp với đất của ông bà Bạch S; Phía Tây giáp thửa đất số 33; Phía Nam giáp với đất của ông bà Bạch S; Phía Bắc với đất của ông bà Ánh L.

Ông H, bà O đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đào A. Bà A cũng đã giao đất cho ông H, bà O quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay, không có tranh chấp gì với ai. Tuy nhiên bà Đào A chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho ông H, bà O.

Đến ngày 14/6/2023, vì chưa thể làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà O. Nên bà Đào A viết thêm cho ông H, bà O "Giấy bán rẫy" với nội dung bà Đào A hẹn đến ngày 20/6/2023 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông H, bà O.

Tuy nhiên đến này bà Đào A vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà O. Ông H, bà O đã nhiều lần thúc giục và yêu cầu bà Đào A thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, bà O theo đúng thoả thuận trong giấy bán đất rẫy ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023, nhưng bà Nguyễn Thị Đào A vẫn cố tình né tránh không thực hiện thoả thuận.

Vì vậy ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O có đơn khởi kiện đến Toà án, đề nghị Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đào A phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 5, diện tích 5394m^2, giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695016, do Uỷ ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 12/10/2010, toạ lạc tại thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk), theo đúng thoả thuận trong Giấy mua bán đất rẫy ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023.

Đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Đào A, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án. Vì vậy Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như hòa giải cho nguyên đơn và bị đơn được.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn đã không thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 72, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa các bên không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên khi thực hiện hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận bàn giao đất trên thực tế. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đào A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 5, diện tích 5394m^2, giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695016, do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp ngày 12/10/2010, toạ lạc tại thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk) là hợp pháp.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đào A đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 10/12/2016, ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đào A thửa đất số 63, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.394m^2, toạ lạc tại thôn A xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk). Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ lập "Giấy bán rẫy" viết tay, không có công chứng, chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền. Ông H, bà O đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đào A. Bà Đào A đã giao đất cho ông H, bà O quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay, không có tranh chấp gì với ai. Đến ngày 14/6/2023 do chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, bà O nên bà Đào A có viết thêm một "Giấy bán đất rẫy" với nội dung: Đến ngày 20/6/2023, bà Đào A sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông H, bà O.

Tuy nhiên đến này bà Đào A vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà O. Vì vậy ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đào A phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 5, diện tích 5394m^2, giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695016, do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp ngày 12/10/2010, toạ lạc tại thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk), theo đúng thoả thuận trong Giấy mua bán đất rẫy ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023.

Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023 (thể hiện bằng hình thức Giấy bán rẫy), là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không tuân thủ về hình thức thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên khi thực hiện hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận bàn giao đất trên thực tế. Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O đã quản lý, sử dụng đất từ thời điểm ký hợp đồng ngày 10/12/2016 cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà Nguyễn Thị Đào A nhưng bà Đào A không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không tiến hành làm việc cũng như hòa giải cho các đương sự được.

Theo kết quả xác minh tại địa phương thì được biết bà Nguyễn Thị Đào A có hộ khẩu thường trú tại thôn A, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay bà Đào A vẫn sinh sống ổn định tại địa phương. Do bà Đào A không hợp tác với Toà án trong việc giải quyết vụ án nên Toà án đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà Nguyễn Thị Đào A tại "Giấy bán rẫy đề ngày10/12/2016 và ngày 14/6/2023) để làm căn cứ giải quyết. Tại kết luận giám định số 255/KL-KTHS ngày 31/01/2026 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chũ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Đào A dưới mục "Người bán" trên "Giấy Bán Rẫy", đề ngày 10/12/2016, người bán mang tên Nguyễn Thị Đào A, người mua mang tên Nguyễn Đức H (ký hiệu A1) và dưới mục "Bên bán" trên "Giấy Bán đất Rẫy", đề ngày 14/6/2023, bên bán mang tên Nguyễn Thị Đào A, bên mua mang tên Cao Thị Kim O (ký hiệu A2) so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Đào A trên các tài liệu mẫu so sánh do Toà án nhân dân khu vực 8-Đắk Lắk thu thập là do cùng một người ký và viết ra.

Xét thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023 vi phạm về hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự, tuy nhiên vận dụng điểm b.2, tiểu mục 2.3 mục 2 về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì không coi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023 (thể hiện bằng hình thức Giấy bán rẫy) là hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2016 và ngày 14/6/2023 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đào A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O là hợp pháp.

Từ những nhận định trên, cần buộc bà Nguyễn Thị Đào A phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 5, (thửa đất số 156 mới, tờ bản đồ số 10 mới), diện tích thực tế 5437,4m^2 (diện tích theo giấy CNQSDĐ được cấp là 5394m^2), giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695016, do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp ngày 12/10/2010, toạ lạc tại thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk); Có vị trí tứ cạnh như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 149, chiều ngang 65,82m; Phía Tây giáp thửa đất số 167, chiều ngang 45,62m; Phía Nam giáp thửa đất số 197 chiều dài là 95,06m; Phía Bắc giáp thửa đất số 154, chiều dài 100,32m. *(Theo kết quả đo đạc thực tế sử dụng đất của Công ty cổ phần đo đạc D thực hiện tháng 8/2025)*.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng; chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Đào A số tiền 7.700.000 đồng nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O đã nộp tại Toà án và đã chi phí xong. Nguyên đơn tự nguyện chịu các khoản tiền chi phí tố tụng trên và không yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A phải hoàn trả lại tiền chi phí tố tụng nên không xem xét giải quyết.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đào A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10/12/2016 và ngày 14/6/2023, giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O và bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đào A đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 5, (thửa đất số 156 mới, tờ bản đồ số 10 mới), diện tích thực tế 5437,4m^2 (diện tích theo giấy CNQSDĐ được cấp là 5394m^2), giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695016, do Uỷ ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 12/10/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Đào A, toạ lạc tại thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk) là hợp pháp.

Đất có vị trí tứ cạnh như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 149, chiều ngang 65,82m;

Phía Tây giáp thửa đất số 167, chiều ngang 45,62m;

Phía Nam giáp thửa đất số 197 chiều dài là 95,06m;

Phía Bắc giáp thửa đất số 154, chiều dài 100,32m.

(Theo kết quả đo đạc thực tế sử dụng đất của Công ty cổ phần đo đạc D thực hiện tháng 8/2025).

Buộc bà Nguyễn Thị Đào A phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 5, (thửa đất số 156 mới, tờ bản đồ số 10 mới), diện tích thực tế 5437,4m^2 (diện tích theo giấy CNQSDĐ được cấp là 5394m^2), giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 695016, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Đào A không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký thì ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng, chi phí trưng cầu giám định số tiền 7.700.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu nên không xem xét.

3. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đào A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Cao Thị Kim O số tiền 300.000 tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0012361 ngày 13/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk).

Nguyên đơn, có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án 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, 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

Lê Anh Thái

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND Khu vực 8 - Đắk Lắk;*
- *Phòng THADS Khu vực 8 - Đắk Lắk;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*