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

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 09 – 7 – 2025
V/v: *"Tranh chấp về 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
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hạ Hải Hồ.

Các hội thẩm nhân dân : 1. Ông Trần Tuất .

2. Bà Đinh Thị Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thông Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 16, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2023/TLST-DS, ngày 30 tháng 6 năm 2023; về việc *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2025/QĐST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2025 và Thông báo thời gian mở lại phiên Tòa số 25/TB-TA, ngày 23 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cáp Xuân H, sinh năm 1959;

2. Bị đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1935;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Công L, sinh năm 1968 và bà Võ Thị H1, sinh năm 1969;

Cùng nơi cư trú: Thôn B, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông H, ông L và bà H1 có mặt; bà M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên Tòa, nguyên đơn – ông Cáp Xuân H trình bày:

Ngày 28/3/2004, vợ chồng ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Cáp Xuân H diện tích khoảng 950m^2 đất tại thôn B, xã B với giá 4.500.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T cung cấp thông tin diện tích đất trên đã được cấp sổ cho ông T, tổng diện tích của thửa đất là 1.900m^2; hiện trạng được

vợ chồng ông Nguyễn Công L là con ông T sử dụng khoảng ½ diện tích, còn lại ½ thì ông T chuyển nhượng cho ông H. Hai bên lập Giấy sang nhượng đất thổ canh tạm thời cùng ngày 28/3/2004, ông H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà M; hai bên thống nhất ông H sẽ chịu các chi phí làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng sang tên; giấy sang nhượng viết tay được lập thành hai bản, mỗi bên giữ 01 bản. Sau đó, hai bên nhờ cán bộ địa chính xã B vào đo đạc phân chia để bàn giao, xác định vị trí ranh mốc của thửa đất trên thực địa; ông H nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay, ban đầu làm nhà gỗ để ở tạm, đến năm 2012 xây nhà cấp 4 kiên cố như hiện nay; giữa phần diện tích đất của ông H sử dụng với phần diện tích đất của vợ chồng ông L sử dụng có hàng rào ranh mốc cụ thể bằng cây dâm bụt.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị M yêu cầu ông Cáp Xuân H tiến hành làm thủ tục tách thửa, sang tên nhưng lúc này ông H gặp khó khăn về tài chính nên chưa thực hiện. Thời gian sau đó, khi ông T còn sống vẫn đề nghị ông H làm thủ tục nhưng ông H quá khó khăn, vẫn chưa thoát hộ nghèo nên không có điều kiện để thực hiện. Khi ông T đã già yếu thì làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Nguyễn Công L; lúc này do chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông H nên gia đình ông T, bà M thống nhất chuyển luôn phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông H sang cho vợ chồng ông L đứng tên trong sổ, sau này khi nào ông H có điều kiện thì vợ chồng ông L phối hợp làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông H. Sau khi ông T chết, việc làm ăn của gia đình khá hơn nên ông H yêu cầu bà M cùng vợ chồng ông L phối hợp làm thủ tục sang tên cho ông H nhưng bà M và vợ chồng ông L không đồng ý, do đó ông H mới khởi kiện đến Tòa án.

Ông Cáp Xuân H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2004 theo Giấy sang nhượng đất thổ canh tạm thời giữa ông Nguyễn Công T với ông H; công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích 984,4m^2 đất ở nông thôn và cây lâu năm mà ông H đang sử dụng; thuộc một phần diện tích của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận số BĐ9234067, do UBND huyện T cấp ngày 31/3/2011 mang tên ông Nguyễn Công L (nay là thửa đất số 17, tờ số 139 mảnh chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ Tánh Linh thực hiện ngày 22/12/2023). Đồng thời ông H yêu cầu vợ chồng ông L phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp, mọi chi phí thực hiện thủ tục ông H chịu trách nhiệm chi trả theo quy định.

[2]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn – bà Lê Thị M trình bày: Bà Lê Thị M là vợ của ông Nguyễn Công T, ông T đã chết năm 2019. Trước đây, vợ chồng bà M, ông T có khai hoang được diện tích đất khoảng gần 2 sào tại khu vực gần nghĩa trang xã B, chủ yếu trồng cây điều. Khoảng năm 2004, ông T bị bệnh cần tiền để chữa trị nên có thỏa thuận sang nhượng lại cho ông Cáp Xuân H khoảng ½ diện tích thửa đất trên; tuy nhiên nội dung thỏa thuận sang nhượng là do ông T thỏa thuận trực tiếp với ông H chứ bà M không rõ; phần diện tích còn lại của thửa đất thì sau đó cho vợ chồng người con trai là ông Nguyễn Công L sử dụng. Quá trình sử dụng thì ông L làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận như thế nào bà M không rõ. Diện tích đất hiện nay

ông H đang sử dụng thì bà M xác định đã được vợ chồng bà M, ông T thống nhất sang nhượng cho ông H, gia đình bà M không tranh chấp hay có bất kỳ yêu cầu gì đối với ông H; còn thủ tục giấy tờ hiện nay thì vợ chồng ông L có trách nhiệm phối hợp với ông H thực hiện chứ không còn liên quan đến bà M nữa. Hiện nay bà M đã già yếu, không thể đi lại nhiều nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Công L và bà Võ Thị H1 trình bày:

Ông Nguyễn Công L và bà Võ Thị H1 là con đẻ và con dâu của bà Lê Thị M, ông Nguyễn Công T. Nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp là do ông T, bà M khai hoang và sử dụng; khoảng năm 2004 thấy có ông Cáp Xuân H đến ở trên đất thì mới biết ông T đã sang nhượng cho ông H khoảng ½ diện tích thửa đất, tuy nhiên lúc này ông L không rõ việc sang nhượng giữa hai bên và tình trạng pháp lý của thửa đất như thế nào vì mọi giấy tờ đều do ông T cất giữ. Đến khi ông T già yếu, ông T mới làm thủ tục tặng cho ông L đất đai trong gia đình thì mới biết phần diện tích đất ông H đang sử dụng vẫn do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận và làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông L luôn. Sau khi ông T chết, ông H có đến yêu cầu vợ chồng ông L giao giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên nhưng lúc đó, giấy chứng nhận đang thế chấp vay nên không thực hiện được, từ đó ông H mới tranh chấp.

Trong vụ án, ông Cáp Xuân H khởi kiện đối với bà Lê Thị M nhưng diện tích đất tranh chấp ông H đang sử dụng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông L. Vợ chồng ông L, bà H1 vẫn xác định ông Nguyễn Công T có sang nhượng đất cho ông H, ông H đã quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 2004 nên vợ chồng ông L, bà H1 không tranh chấp gì với ông H. Vợ chồng ông L, bà H1 thống nhất giao quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông H và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H làm thủ tục nhưng đề nghị ông H cân nhắc hỗ trợ cho vợ chồng ông L, bà H1 một khoản tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng để bù đắp vào các khoản phí, thuế sử dụng đất trước đây vợ chồng ông L, bà H1 đã nộp đối với diện tích đất tranh chấp. Vợ chồng ông L, bà H1 chỉ đề nghị vấn đề này để ông H xem xét giải quyết, đảm bảo công bằng cho vợ chồng ông L, bà H1; vợ chồng ông L, bà H1 không khởi kiện hay có yêu cầu độc lập gì với ông H trong vụ án.

[4] Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau: Bản sao căn cước công dân, giấy sang nhượng đất thổ canh tạm thời và bản tự khai.

- Bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: Bản sao căn cước công dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai của ông H, bà M, vợ chồng ông L bà H1; Biên bản xem xét thẩm định; Kết quả đo đạc; Biên bản định giá và biên bản xác minh.

[5] Những vấn đề các đương sự thống nhất: Bà Lê Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Công L, bà Võ Thị Huỳnh công N diện tích đất tranh chấp được ông Nguyễn Công T sang nhượng cho ông Cáp Xuân H, được ông H sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay, tài sản trên đất hiện nay là của ông H. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất đề nghị Tòa án công nhận cho ông H được quyền quản lý, sử dụng đất.

[6] Những vấn đề các đương sự không thống nhất: Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc hỗ trợ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khoản tiền thuế liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[7] Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự về việc giải quyết vụ án. Gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ và các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng 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: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Nguyễn Công T với ông Cáp Xuân H; công nhận cho ông H được quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông T đang sử dụng trên thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe đương sự trình bày, tranh luận; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân 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 thủ tục tố tụng: Tại phiên Tòa, bị đơn - bà Lê Thị M vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; mặt khác trong quá trình tố tụng, bà M cũng đã trình bày ý kiến xin được giải quyết xét xử vắng mặt vì đã lớn tuổi. Do đó căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất, không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết 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 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp. Hợp đồng được xác lập và thực hiện tại xã B, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn – ông Cáp Xuân H, bị đơn – bà Lê Thị M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Công L, bà Võ Thị H1 đều công nhận ông H đã nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Công T từ năm 2004; hiện tại ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng. Như vậy, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T đã được các đương sự thừa nhận, là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Quá trình tố tụng, các đương sự đều thừa nhận sau khi lập "Giấy sang nhượng đất thổ canh tạm thời" ngày 28/3/2004 thì ông Cáp Xuân H đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị M. Ông T đã tự nguyện giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông H; sau khi nhận phần diện tích đất được chuyển nhượng, ông H cải tạo, xây dựng nhà ở, làm hàng rào ranh mốc với phần diện tích đất còn lại do vợ chồng ông Nguyễn Công L sử dụng. Hoạt động xây dựng diễn ra công khai, các đương sự trong vụ án đều biết nhưng không ai có tranh chấp hay khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, phân chia quyền sử dụng đất.

[3.3] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ canh tạm thời" viết tay ngày 28/3/2004 thì nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T với ông Cáp Xuân H chỉ được thể hiện dưới hình thức văn bản viết tay, có chữ ký của các bên chuyển nhượng, chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Như vậy, về hình thức, thủ tục thực hiện thì hợp đồng chưa phù hợp về hình thức chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 705 và Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, xét về nội dung của thỏa thuận chuyển nhượng thì thấy rằng giấy sang nhượng viết tay có thể hiện thông tin của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; diện tích, vị trí của phần đất chuyển nhượng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch, trong đó có nêu nội dung *"Sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý tôi phải giao đất cho ông H sử dụng..."*, tức là hợp đồng vẫn đang trong quá trình thực hiện, chưa hoàn tất. Do đó có đủ căn cứ để công

nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 116 và khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Xét về mặt pháp lý, diện tích đất đã chuyển nhượng hiện nay đang do ông Nguyễn Công L đứng tên chủ sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vợ chồng ông L, bà H1 đều thống nhất giao quyền sử dụng phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H và đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H thực hiện các thủ tục tách thửa, chuyển quyền sang tên đối với diện tích đất này; vợ chồng ông L, bà H1 không khởi kiện hay yêu cầu, tranh chấp gì với ông H đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng.

[3.5] Như vậy, từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Cáp Xuân H là có căn cứ để chấp nhận. Cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cáp Xuân H với ông Nguyễn Công T theo "Giấy sang nhượng đất thổ canh tạm thời" lập ngày 28/3/2004; đồng thời công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích 984,4m^2 đất ở nông thôn và cây lâu năm mà ông H đang sử dụng; thuộc một phần diện tích của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận số BĐ 9234067, do UBND huyện T cấp ngày 31/3/2011 mang tên ông Nguyễn Công L (nay là thửa đất số 17, tờ số 139 mảnh chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ Tánh Linh thực hiện ngày 22/12/2023).

[3.6] Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 9234067, ngày 31/3/2011 mang tên ông Nguyễn Công L đang do vợ chồng ông L, bà H1 quản lý nên khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Cáp Xuân H thì cần buộc vợ chồng ông L, bà H1 phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phối hợp cùng ông H liên hệ với các cơ quan chuyên môn để tiến hành làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Tại phiên Tòa, ông H đồng ý chịu các khoản chi phí thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định nên cần ghi nhận.

[4] Về các vấn đề khác trong vụ án:

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.2] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – vợ chồng ông Nguyễn Công L, bà Võ Thị H1 đề nghị ông Cáp Xuân H hỗ trợ cho vợ chồng ông L, bà H1 số tiền 30.000.000 đồng để bù đắp vào các khoản phí, thuế sử dụng đất trước đây vợ chồng ông L, bà H1 đã nộp đối với diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên ông H không đồng ý vì không có khả năng tài chính để thực hiện. Hội đồng xét xử nhận thấy vợ chồng ông L, bà H1 chỉ đề nghị vấn đề này để ông H xem xét giải quyết cho vợ chồng ông L, bà H1; vợ chồng ông L, bà H1 không khởi kiện hay có yêu cầu độc lập gì với ông H trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng trong vụ án: Tại phiên Tòa, nguyên đơn – ông Cáp Xuân H trình bày đồng ý chịu toàn bộ các khoản chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và

định giá tài sản, không yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q. Tuy nhiên, bà M sinh năm 1935, thời điểm xét xử đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi nên được miễn nộp tiền phí sơ thẩm theo điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân: Tại phiên Tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Nguyễn Công T với ông Cáp Xuân H; công nhận cho ông H được quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông T đang sử dụng trên thực tế. Xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

1. Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

2. Các Điều 705 và 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

3. Điều 116 và khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015;

4. Điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Cáp Xuân H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T với ông Cáp Xuân H theo *"Giấy sang nhượng đất thổ canh tạm thời"* viết tay ngày 28/3/2004 giữa các bên.

Ông Cáp Xuân H có quyền sử dụng diện tích 984,4m^2 đất ở nông thôn và cây lâu năm; thuộc một phần diện tích của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận số BĐ 9234067, do UBND huyện T cấp ngày 31/3/2011 mang tên ông Nguyễn Công L (nay là thửa đất số 17, tờ số 139 mảnh chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ Tánh Linh thực hiện ngày 22/12/2023 kèm theo bản án).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Công L, bà Võ Thị H1 phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 9234067, do UBND huyện T cấp ngày 31/3/2011 mang tên ông Nguyễn Công L và phối hợp cùng ông Cáp Xuân H liên hệ với các cơ quan chuyên môn để tiến hành làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, cập nhật biến

động sang tên đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Ghi nhận việc ông H đồng ý chịu các khoản chi phí thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị M.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 09/7/2025.

Bị đơn vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

4. 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 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 (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 16;
- Các đương sự……;
- Cơ quan Thi hành án DS;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Hạ Hải Hồ