

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – GIA LAI
TỈNH GIA LAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số 09/2025/DSST
Ngày 20/9/2025
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 – GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Văn Quảng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trương Công Chự**

2. Ông **Nguyễn Ngọc Bình**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Hà Đ Quang** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai tham gia phiên tòa:**
Ông **Nguyễn Đăng Sơn** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 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 03 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện P, tỉnh Gia Lai (nay là thôn H, xã P, tỉnh Gia Lai) (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

Bị đơn: Bà Hà Thị H, sinh năm 1960 và ông Trần Văn Đ (tên gọi khác Trần Hồng Đ), sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện P, tỉnh Gia Lai (nay là thôn H, xã P, tỉnh Gia Lai) (*Bà H có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Đ vắng mặt không có lý do*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 29/3/2004, bà T có thỏa thuận mua 10m ngang đất của ông Trần Hồng Đ và bà Hà Thị H tại thôn H, xã D, huyện P (nay là xã P, tỉnh Gia Lai) với giá 35.500.000 đồng. Thửa đất bà T mua có tứ cận phía Đông giáp đường cấp phối, phía Tây giáp vườn cao su, phía Nam giáp đất ông Đ, bà H, phía Bắc giáp đất ông Thụ. Sau khi thỏa thuận xong các bên có viết giấy chuyển nhượng đất ở, bà T nhờ bà Trần Thị Hiên giao đủ số tiền 35.500.000 đồng cho bà H, bà T sử dụng phần đất đã mua. Sau khi ông Đ, bà H đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T nhiều lần yêu cầu bà H, ông Đ làm thủ tục sang tên cho bà T nhưng bà H, ông Đ không có ý kiến gì. Nay bà T yêu cầu ông Đ, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 351829 tính theo chiều ngang mặt đường là 10m.

Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Hà Thị H trình bày:

Năm 2004, bà H và ông Đ có bán riêng cho bà Trần Thị T trong một phần thửa đất đang do ông Đ, bà H sử dụng, phần diện tích bán tính theo 10m ngang mặt đường, lúc chuyển nhượng do ông Đ đau bệnh nên bà H đứng ra bán và viết giấy tay với bà T. Số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 35.500.000 đồng, bà H đã nhận đủ số tiền trên và sử dụng số tiền trên về xây nhà và chữa bệnh cho ông Đ, việc này các con của ông Đ và bà H đều biết và không có ý kiến gì, sau này bà H có nói ông Đ đi sang tên cho bà T nhưng ông Đ không chịu. Đến thời điểm này, bà H thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và tiền làm bì nhằm chuyển mục đích sử dụng 100m² đất ở. Nay bà T yêu cầu bà H và ông Đ phải làm thủ tục sang tên cho bà T thì bà H đồng ý, bà H đã nhiều lần nói ông Đ lên Tòa án giải quyết nhưng ông Đ không lên.

Ông Trần Văn Đ quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa án làm việc, do vậy không có ý kiến của ông Đ

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T có đơn xin xét xử vắng mặt, tại đơn xin xét xử vắng mặt, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ, bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký trước đó đối với diện tích đất đã được xác định vào thời điểm hiện tại, đồng thời bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Bị đơn H có đơn xin xét xử vắng mặt, tại đơn xin xét xử vắng mặt bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 351829 (Bản sao y chứng thực); Giấy biên nhận tiền ngày 29/3/2004 (Bản gốc); Giấy chuyển nhượng đất ở

ngày 29/3/2004 (Bản gốc); Giấy nhận tiền ngày 29/8/2025 (Bản gốc); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Bản tự khai của bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, Trần Thị H1; Bản tự trình bày của Trần Văn H2 và Trần Thị H3; Công văn số 346/CV-CNCPR ngày 15/9/2025 và các tài liệu kèm theo của Văn phòng đăng ký đất đai Chư Prông; Trích lục khai tử ông Bùi Viết Quán (Bản sao y chứng thực); Đơn xin xét xử vắng mặt của bà Trần Thị T và của bà Hà Thị H; Biên bản lấy lời khai của đương sự Hà Thị H; Căn cước công dân Hà Thị H, Trần Văn H2, Trần Thị H1, Trần Thị T (Bản sao y chứng thực).

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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 tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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 bà Trần Thị T và bị đơn và Hà Thị H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn ông Trần Hồng Đ không chấp hành đúng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Buộc bị đơn bà Hà Thị H, ông Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/6/2025, nguyên đơn bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu ông Trần Hồng Đ và bà Hà Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất được tính theo 10m ngang mặt đường dọc theo thửa đất tại thôn H, xã D, huyện P, tỉnh Gia Lai (nay là thôn Hợp Hòa, xã P, tỉnh Gia Lai). Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, bị đơn hiện đang cư trú tại thôn H, xã

P, tỉnh Gia Lai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[1.2] Nguyên đơn bà Trần Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn bà Hà Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Trần Văn Đ (Trần Hồng Đ) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Trên cơ sở xem xét các tài liệu chứng cứ đã được công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Ngày 29/3/2004, bà Hà Thị H và bà Trần Thị T có thỏa thuận về việc bà H, ông Đ chuyển nhượng cho bà Trần Thị T 01 (một) thửa đất được xác định theo chiều ngang 10m mặt đường, chiều dọc theo thửa đất là 30m, giá trị chuyển nhượng là 35.500.000 đồng, việc thỏa thuận có lập giấy viết tay đề ngày 29/3/2004. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2025 xác định thửa đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích thực tế là 368,1m², thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ địa chính số 86 (nay là tờ 298) ở địa chỉ tại thôn H, xã P, tỉnh Gia Lai, tài sản trên đất không có. Xét đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng tại thời điểm chuyển nhượng ngày 29/3/2004, các bên thỏa thuận ghi trong văn bản là 10m ngang mặt đường, dọc theo thửa đất là 30m và bàn giao đất trên thực địa. Sau khi nhận đất, bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định cho đến nay, quá trình sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng có sự biến động về diện tích nhưng không có việc chuyển nhượng một phần hay nhận chuyển nhượng thêm thửa đất nào khác ngoài thửa đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn bà Hà Thị H đều đồng ý với diện tích thửa đất đã chuyển nhượng là 368,1m² theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, do vậy Hội đồng xét xử có căn cứ xác định thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng trên thực tế có diện tích là 368,1m².

[2.2] Xét về nguồn gốc thửa đất là đối tượng của thỏa thuận chuyển nhượng:

Quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là một phần trong quyền sử dụng 775m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 09, tại thôn H, xã B (thời điểm năm 2001), huyện P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 565183 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/4/2001 cho hộ ông (bà) Trần Hồng Đ, xét về chủ thể của quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 565183 thấy rằng, tại đơn kê khai cấp giấy chỉ thể hiện thông tin chủ hộ gia đình là Trần Hồng Đ, họ tên vợ chủ hộ là Hà Thị H, không thể hiện tên các thành viên khác của hộ gia đình, tại bản tự trình bày có trong hồ sơ, hai người con của ông Đ và bà H là Trần Thị H1, sinh năm 1981 và Trần Văn H2, sinh năm 1986 đều có ý kiến về việc quyền sử dụng đất là cấp cho ông Đ và bà H, những người con không liên quan gì. Bên cạnh đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 565183 đã được cấp đổi vào năm 2014, tại thủ tục cấp đổi chỉ kê khai người sử dụng đất là ông Trần Hồng Đ và bà Hà Thị H, hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã được cấp đổi thể hiện người sử dụng đất là ông Trần Hồng Đ và bà Hà Thị H. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở nhận định, tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng

ngày 29/3/2004 thì quyền sử dụng đất phần diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng được Nhà nước cấp cho ông Đ và bà H.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ (Trần Hồng Đ) và bà Hà Thị H thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà bà T đang sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng là bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, cụ thể bà T đã trả 35.500.000 đồng theo thỏa thuận và trả số tiền 25.000.000 đồng là tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông Đ không ký tên trong văn bản chuyển nhượng nhưng biết việc chuyển nhượng, cùng sử dụng số tiền chuyển nhượng vào mục đích chung của vợ chồng là chữa bệnh cho ông Đ và xây nhà, bà T đã nhận đất và sử dụng công khai, trong suốt quá trình bà T sử dụng, ông Đ không có ý kiến phản đối gì. Căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL được thông qua ngày 06/4/2016 và Án lệ số 55/2022/AL được thông qua ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H được công nhận. Do vậy, buộc H và ông Đ phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà T theo phần diện tích đất thực tế là 368,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 351829 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/11/2014.

[3] Về phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, tại đơn xin xét xử vắng mặt, nguyên đơn có ý kiến tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do vậy cần buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã nộp. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 244, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 116, 119, Điều 129, Điều 501, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 2001;

- Căn cứ Điều 27, Điều 28 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án; nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị H và bà Trần Thị T đối với thửa đất có diện tích 368,1m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ địa chính số 86 (nay là tờ 298) tại thôn H, xã P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 351829 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/11/2014 cho ông Trần Hồng Đ và bà Hà Thị H. (Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2025 kèm theo)

Bà Hà Thị H và ông Trần Văn Đ (Trần Hồng Đ) có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T đối thửa đất có diện tích 368,1m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ địa chính số 86 (nay là tờ 298) tại thôn H, xã P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 351829 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/11/2014 cho bà Hà Thị H và ông Trần Hồng Đ. Trường hợp bà H và ông Đ không thực hiện thì bà Trần Thị T có quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình theo trình tự thủ tục của luật đất đai đối với thửa đất có diện tích 368,1m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ địa chính số 86 (nay là tờ 298) tại thôn H, xã P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 351829 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/11/2014.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*), nguyên đơn tự nguyện chịu 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp. Nguyên đơn bà Trần Thị T đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí: Buộc bị đơn bà Hà Thị H và ông Trần Văn Đ (Trần Hồng Đ) phải có nghĩa vụ chung chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp Bản án này 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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 Gia Lai;
- Viện KSND Khu vực 8 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Võ Văn Quảng