

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 11/2026/DSST
Ngày 02/6/2026
*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 9 – LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Thọ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thanh và bà Lê Thị Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thử - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9
– Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 tham gia phiên tòa: Bà Trần
Thị Hữu Ái – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2026 tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm
Đồng xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 58/2025/TLST-DS,
ngày 09 tháng 5 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2026/QĐST-DS, ngày
15/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 31/QĐST-DS ngày 12/5/2026, giữa
các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N; Cùng địa chỉ:
Thôn D C, xã C, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

- *Bị đơn:*

1. Ông Ma Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn D C, xã C, tỉnh Lâm Đồng.
Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn D C, xã C, tỉnh Lâm Đồng.
Có mặt.

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

1. Chị Ma Thị Kim N1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Thôn D C, xã C, tỉnh Lâm
Đồng; địa chỉ: Thôn T, phường N, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn đề nghị xét xử vắng
mặt.

2. Anh Ma Thanh T1, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn D C, xã C, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Ngày 05/5/2016, vợ chồng ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T, diện tích đất rẫy đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (Viết tắt: GCNQSDĐ) đất gồm:

1. Các thửa đất số 74, 85, 97 tờ bản đồ số 44, diện tích 5103,0 m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008 đứng tên hộ ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK839168.

2. Thửa đất số 142, tờ bản đồ 45, diện tích 24104,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm do UBND huyện C cấp ngày 07/8/2008 đứng tên hộ ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 839167.

3. Các thửa đất số 51, 56, 57, 65 tờ bản đồ số 44, diện tích 2394,0 m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008 đứng tên hộ ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK839169.

Khi chuyển nhượng, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản đánh máy), diện tích đất chuyển nhượng theo GCNQSDĐ đã được cấp, có chữ ký của vợ chồng ông Đ, bà N và chữ ký của vợ chồng ông H, bà T cũng như chữ ký của các con ông H, bà T là anh T1 và chị N1, nhưng hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*). Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho gia đình ông H, bà T và ông H, bà T đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã làm thủ tục bàn giao đất cho gia đình ông Đ, bà N canh tác sử dụng. Tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng có khoảng 01 héc ta trồng Điều, còn lại đất ao, hồ và đất trống.

Quá trình sử dụng đất gia đình ông đã cải tạo trồng nhiều loại cây trồng và xây dựng các công trình trên đất. Khi chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì ông H bỏ nhà đi khỏi địa phương khoảng mấy năm liền, đến năm 2025 ông H trở về địa phương sinh sống. Ông Đ và bà N đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà T đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục công chứng Hợp

đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bà T đồng ý nhưng ông H không hợp tác, ông H lại lén lút cắt dây tiêu trên rẫy gia đình ông Đ đã mua và có lời thách thức đe dọa không chịu đi làm thủ tục chuyển nhượng cho gia đình ông Đ.

Ông Đ, bà N đã làm đơn yêu cầu UBND xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông giải quyết. Tại buổi hòa giải ngày 19/3/2025 do UBND xã C tổ chức, ông H bà T đã thống nhất làm thủ tục sang tên cho ông Đ, bà N nên UBND xã C đã lập biên bản hòa giải thành tuy nhiên, sau đó ông H không hợp tác làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N.

Vì vậy, ông Đ, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2016 và buộc ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T cùng các con ông H, bà T là chị Ma Thị Kim N1 và anh Ma Thanh T1 tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142 tờ bản đồ 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 839167 do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008; các thửa đất số 74, 85, 97 tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 839168 do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008; các thửa đất số 51, 56, 57, 65 tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 839169 do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008 cho ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T thừa nhận là ngày 05/5/2016 gia đình bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N toàn bộ diện tích đất rẫy khoảng 3 héc ta, đất đã được cấp GCNQSDĐ gồm:

1. Các thửa đất số 74, 85, 97 tờ bản đồ số 44, diện tích 5103,0 m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008 đứng tên hộ ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK839168.

2. Thửa đất số 142, tờ bản đồ 45, diện tích 24104,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm do UBND huyện C cấp ngày 07/8/2008 đứng tên hộ ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 839167.

3. Các thửa đất số 51, 56, 57, 65 tờ bản đồ số 44, diện tích 2394,0 m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008 đứng tên hộ ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK839169.

Khi chuyển nhượng, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản đánh máy) nhưng hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Tài sản

trên đất tại thời điểm chuyển nhượng có khoảng 01 héc ta đất trồng Điều, còn lại đất ao, hồ và đất trống. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 500.000.000 đồng (*có nội dung như trong hợp đồng ký ngày 05/5/2016*). Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất trên thực địa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2016 là đúng và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất cho cho ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N. Tuy nhiên, ông Ma Văn H không hợp tác ký các thủ tục chuyển nhượng các thửa đất theo quy định pháp luật, gây khó khăn cho ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ma Thị Kim N1 trình bày:

Chị Ma Thị Kim N1 thừa nhận là ngày 05/5/2016 gia đình chị có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N toàn bộ diện tích đất rẫy khoảng 3 héc ta đất rẫy, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi chuyển nhượng, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản đánh máy) nhưng hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 500.000.000 đồng (*có nội dung như trong hợp đồng ký ngày 05/5/2016*). Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị N1 công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2016 là đúng và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất cho cho ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N. Tuy nhiên, ông Ma Văn H không hợp tác ký các thủ tục chuyển nhượng các thửa đất theo quy định pháp luật, gây khó khăn cho ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Đối với bị đơn ông Ma Văn H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ma Thanh T1:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Ma Văn H và anh Ma Thanh T1, nhưng ông H và anh T1 đều vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố

tụng Dân sự. Nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho Ma Thị Kim N1 đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Ông Ma Văn H và anh Ma Thanh T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Chị Ma Thị Kim N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ án.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 129, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 142, 74, 85, 97, 51, 56, 57, 65 tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông nay là xã C, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Nguyễn Duy Đ, bà Nguyễn Thị Thu N với ông Mai Văn H1, bà Nguyễn Thị T. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi Tòa án ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 .

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T cư trú tại thôn D, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông nay là thôn D C, xã C, tỉnh Lâm Đồng, tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông nay là xã C, tỉnh Lâm Đồng do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng theo quy định tại Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4]. Về thủ tục xét xử vắng mặt các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ma Thị Kim N1 đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Ma Văn H

và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ma Thanh T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T và các thành viên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Ma Thị Kim N1, anh Ma Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy Đ, bà Nguyễn Thị Thu N có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Ngày 05/5/2026, gia đình ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T và các con là chị Ma Thị Kim N1, anh Ma Thanh T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất gồm: Thửa đất số 142 tờ bản đồ 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 839167 do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008; các thửa đất số 74, 85, 97 tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 839168 do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008; các thửa đất số 51, 56, 57, 65 tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 839169 do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2008, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*). Bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, bên chuyển nhượng đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời bàn giao đất và các tài sản trên đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng.

Tại biên bản hòa giải ngày 19/3/2025 của UBND xã C thể hiện: Ông H và bà T công nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông H, bà T và gia đình ông Đ, bà N là có thật, thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là đúng và đồng ý tiếp tục thủ tục sang tên cho ông Đ, bà N nên UBND xã C đã lập biên bản hòa giải thành. Tuy nhiên, ông H không hợp tác làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến thửa đất không sang tên cho bên nhận chuyển nhượng được.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2016 được các bên giao kết hợp đồng với nhau bằng văn bản (bản đánh máy) có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T và các thành viên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Ma Thị Kim N1, anh Ma Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Duy Đ, bà Nguyễn Thị Thu N. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật,

không trái đạo đức xã hội, việc thỏa thuận là có thật và hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các đương sự đều thừa nhận: Bên nhận chuyển nhượng là ông Đ và bà N đã giao đủ toàn bộ tiền chuyển nhượng và bên chuyển nhượng là gia đình ông H, bà T, chị N1, anh T1 đã bàn giao toàn bộ các thửa đất chuyển nhượng cho gia đình ông Đ, bà N quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng ông Đ, bà N đã cải tạo trồng nhiều loại cây trồng và xây dựng các công trình trên đất, gia đình ông H, bà T, chị N1, anh T1 đều biết và không có tranh chấp gì.

Căn cứ quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng tại chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.”*

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2016 đang được thực hiện nên cần áp dụng để giải quyết khi xem xét hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 nhưng nguyên đơn đã thực hiện giao cho bị đơn toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để quản lý, sử dụng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2]. Về diện tích đất thực tế:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2025 và các kết quả đo đạc ngày 08/12/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C cung cấp thể hiện: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 45 (nay được thay đổi là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 36) có diện tích 23320,0 m²; Thửa đất có 3 thửa số 74, 85, 97, tờ bản đồ số 44, (nay được thay đổi là thửa đất số 59, 69, 74, tờ bản đồ số 35) diện tích 5102,0 m²; Thửa đất có 4 thửa số 51, 56, 57, 65, tờ bản đồ 44 (nay được thay đổi là thửa đất số 48, 55, 215, 216, tờ bản đồ số 35) diện tích 2450,0 m².

Hội đồng xét xử nhận thấy: S chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế sử dụng so với diện tích đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2016 là không đáng kể, không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N đồng ý với diện tích đất theo kết quả đo đạc và phù hợp với quá trình sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất với các hộ liền kề.

[3]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá đối với tài sản tranh chấp và đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 49.555.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tạm ứng chi phí định giá tài sản nên ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là: 49.555.000 đồng (*Bốn mươi chín triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng tại phiên toà là có căn cứ, phù hợp với nội dung nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 502 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 99, Điều 166, Điều 167, Điều 188 và Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa 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;

Nghị Quyết số: 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 45 (*nay được thay đổi là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 36*); các thửa số 74, 85, 97, tờ bản đồ số 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 59, 69, 74, tờ bản đồ số 35*); các thửa số 51, 56, 57, 65, tờ bản đồ 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 48, 55, 215, 216, tờ bản đồ số 35*), địa chỉ các thửa đất đều tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông nay là xã C, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T, chị Ma Thị Kim N1, anh Ma Thanh T1 và ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N.

Ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N có quyền sử dụng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 45 (*nay được thay đổi là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 36*); các thửa số 74, 85, 97, tờ bản đồ số 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 59, 69, 74, tờ bản đồ số 35*); các thửa số 51, 56, 57, 65, tờ bản đồ 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 48, 55, 215, 216, tờ bản đồ số 35*), địa chỉ các thửa đất đều tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông nay là xã C, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 45 (*nay được thay đổi là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 36*); các thửa số 74, 85, 97, tờ bản đồ số 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 59, 69, 74, tờ bản đồ số 35*); các thửa số 51, 56, 57, 65, tờ bản đồ 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 48, 55, 215, 216, tờ bản đồ số 35*), địa chỉ các thửa đất đều tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông nay là xã C, tỉnh Lâm Đồng

Kèm theo Bản án là các phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 08/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C, trong đó: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 45 (*nay được thay đổi là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 36*); các thửa số 74, 85, 97, tờ bản đồ số 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 59, 69, 74, tờ bản đồ số 35*); các thửa số 51, 56, 57, 65, tờ bản đồ 44 (*nay được thay đổi là thửa đất số 48, 55, 215, 216, tờ bản đồ số 35*).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Duy Đ và bà Nguyễn Thị Thu N số tiền là 49.555.000 đồng (*Bốn mươi chín triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

4. Về án phí: Buộc ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 005493 ngày 07/5/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Lâm Đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

“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 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 9 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 9 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Thọ