TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐƠN DƯƠNG** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2025/DS-ST
Ngày: 06 - 5 - 2025
Về việc: *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 HUYỆN ĐƠN DƯƠNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Kim Ngân**;
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà **Nguyễn Thị Xuân Hoa**;
2. Ông **Đinh Hữu Luynh**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương*** *tham gia phiên tòa*:
Ông **Lê Minh Huy** - Kiểm Sát Viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc **"***Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐ-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐST – DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn T,** sinh năm: 1964; Nơi cư trú: xã T, huyện Đơn Dương, Lâm Đồng;

Bị đơn: Ông **Huỳnh Văn C,** sinh năm: 1974; Nơi cư trú: xã T, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1965; Nơi cư trú: xã T, huyện Đơn Dương, Lâm Đồng.

(ông T, bà H có mặt, ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp đến Tòa án ngày 16/7/2024, đơn sửa đổi bổ sung ngày 23/7/2024, bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày: Ông T với bị đơn có quan hệ bà con với nhau (ông T với ông C là anh em cùng mẹ khác cha). Ngày 13/6/2017, bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 2.651m^2 thuộc thửa đất 46, 47 tọa lạc tại thôn Kinh Tế Mới, xã T. Đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Huỳnh

Văn C theo giấy CNQSD đất số AD 929283 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 30/12/2005. Giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 200.000.000đ. Hai bên chỉ mới viết giấy tay với tiêu đề "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp" ghi vào ngày 13/6/2017, có xác nhận của trưởng thôn K. Vợ chồng nguyên đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng, ông Huỳnh Văn C đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cũng như bản chính giấy CNQSD đất chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn từ sau khi các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng thì ông Huỳnh Văn C về quê sinh sống, nguyên đơn nhiều lần liên hệ với ông C đề nghị phối hợp sang tên chủ quyền nhưng ông C viện nhiều lý do trì hoãn và đến nay việc chuyển nhượng đất chưa hoàn thành việc sang tên đổi chủ. Để bảo vệ quyền lợi, nguyên đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 13/6/2017 với tiêu đề "*Đơn xin chuyển quyền đất nông nghiệp*" giữa ông Huỳnh Văn C với ông Phạm Văn T có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận cho ông T, bà H được quyền sử dụng diện tích đất qua kết quả đo vẽ đo đạc hiện trạng hiện nay là 2.517m^2 HNK thuộc thửa 46, 47 tờ bản đồ số 10 xã T. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là: Bản chính đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 13/6/2017; Bản phô tô giấy CNQSD đất số AD 929283 được UBND xã T chứng thực sao y bản chính ngày 24/7/2024.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa: Bà H xác định bà là vợ của ông Phạm Văn T. Vợ chồng có đăng ký kết hôn hợp pháp theo giấy chứng nhận kết hôn số 429 quyển số 02 tại UBND xã T vào ngày 12/6/1985. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, đề nghị Tòa án công nhận cho vợ chồng được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận sang nhượng của ông Huỳnh Văn C từ năm 2017 đến nay chưa sang tên chủ quyền cho vợ chồng bà.

Tòa án đã T hành các thủ tục tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để triệu tập bị đơn ông Huỳnh Văn C đến Tòa án để giải quyết vụ kiện nhưng bị đơn đều vắng mặt. Do đó vụ án thuộc trường hợp không thể T hành hòa giải được. Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và T hành đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người T hành tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố

tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 13/6/2017 với tiêu đề "*Đơn xin chuyển quyền đất nông nghiệp*" giữa ông Huỳnh Văn C với ông Phạm Văn T có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận cho ông T, bà H được quyền sử dụng diện tích đất qua kết quả đo vẽ đo đạc hiện trạng hiện nay là 2.517m^2 HNK thuộc thửa 46, 47 tờ bản đồ số 10 xã T. Chi phí tố tụng, án phí giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án có đối tượng liên quan đến đất đai, tuy bị đơn cư trú tại xã T, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định, nhưng tài sản tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Huỳnh Văn C, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 13/6/2017 với tiêu đề "*Đơn xin chuyển quyền đất nông nghiệp*" giữa ông Huỳnh Văn C với ông Phạm Văn T có hiệu lực pháp luật, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 2.517m^2 HNK thuộc thửa 46, 47 tờ bản đồ số 10 xã T. Căn cứ vào nội dung vụ án, căn cứ Điều Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 Luật Đất đai năm 2024, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

[1.3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Tại thông báo thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 116/2024/TB-TLVA ngày 25/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương chỉ xác định ông Huỳnh Văn C tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đưa bà Nguyễn Thị H (vợ ông C) tham gia tố tụng xác định yêu cầu, bà H thống nhất với yêu cầu của ông T nên xác định bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Qua xem xét "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp" giữa các bên lập ngày 13/6/2017, có xác nhận của ông Phạm Văn P – trưởng thôn K, xã T, nên xác định ông Phú tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án. Ông Phạm Văn Phú có đơn xin vắng mặt và đã có lời khai tại Bút lục số 47, việc vắng mặt của ông Phú không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[1.4] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn ông Huỳnh Văn C mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án T hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1]. Về nguồn gốc lô đất tranh chấp: Ông Huỳnh Văn C được UBND huyện Đơn Dương cấp quyền sử dụng tổng diện tích đất 2.651m^2 thuộc thửa 46, 47 tờ bản đồ số 10 xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 929283 ngày 30/12/2005. Ngày 13/6/2017, ông C đã viết giấy chuyển quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông Phạm Văn T, với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ. Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng, ông C đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng đất từ năm 2017 cho đến nay, phía nguyên đơn sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp với ai. Nguyên đơn nhiều lần liên hệ với ông C đề nghị phối hợp sang tên chủ quyền lô đất nhưng ông C viện nhiều lý do trì hoãn và đến nay việc chuyển nhượng đất chưa hoàn thành việc sang tên đổi chủ. Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương cung cấp kết quả ngày 09/10/2025, tổng diện tích đất tại thửa 46, 47 là 2.517m^2, giảm 134m^2 do đo đạc tính toán lại diện tích.

[2.2]. Về hiệu lực của "*Đơn xin chuyển quyền đất nông nghiệp*" lập ngày 13/6/2017 do nguyên đơn cung cấp có chữ ký của người bán là ông Huỳnh Văn C, người mua là ông Phạm Văn T, có xác nhận của ông Phạm Văn Phú là trưởng thôn K, xã T.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm lập hợp đồng sang nhượng đất, các bên đều có năng lực hành vi dân sự; việc thỏa thuận sang nhượng là hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy "*Đơn xin chuyển quyền đất nông nghiệp*" lập ngày 13/6/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng nguyên đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng, bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý, bàn giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng ổn định từ năm 2017 cho đến nay. Việc bị đơn không hợp tác cùng nguyên đơn T hành các thủ tục sang tên chủ quyền lô đất chuyển nhượng là cố tình không thực hiện đúng thỏa thuận.

Do đó, căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với Điều 26 Luật Đất đai năm 2024), Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của "*Đơn xin chuyển quyền đất nông nghiệp*" lập ngày 13/6/2017 giữa người bán là ông Huỳnh Văn C và người mua là ông Phạm Văn T đối với diện tích đất qua kết quả đo đạc hiện trạng là 2.517m^2 HNK thuộc thửa 46, 47 tờ bản đồ số 10 xã T (được ký hiệu phần diện tích A tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đơn Dương ngày 09/01/2025).

Từ những căn cứ, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của "*Đơn xin chuyển quyền*

đất nông nghiệp" lập ngày 13/6/2017 giữa ông Huỳnh Văn C với ông Phạm Văn T. Công nhận cho vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 2.517m^2 HNK thuộc thửa 46, 47 tờ bản đồ số 10 xã T, huyện Đơn Dương (được ký hiệu phần diện tích A tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đơn Dương cung cấp ngày 09/01/2025).

[3] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn nhận chịu, (đã quyết toán xong) nên không đề cập đến.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn T nhận chịu nộp thay tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Huỳnh Văn C. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc ông Phạm Văn T phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với Điều 26 Luật Đất đai năm 2024)

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T.

Công nhận hiệu lực của "*Đơn xin chuyển quyền đất nông nghiệp*" lập ngày 13/6/2017 giữa ông Huỳnh Văn C với ông Phạm Văn T.

Công nhận cho vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 2.517m^2 HNK thuộc thửa 46, 47 tờ bản đồ số 10 xã T, huyện Đơn Dương (được ký hiệu phần diện tích A tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đơn Dương cung cấp ngày 09/01/2025).

Ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giao theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

2. Về án phí*:* Bị đơn ông Huỳnh Văn C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn T thỏa thuận nhận chịu nộp thay tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông C. Căn cứ khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc ông Phạm Văn T phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án (hoặc niêm yết) để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đơn Dương;
- Chi cục THA huyện Đơn Dương;
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Kim Ngân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Kim Ngân

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đơn Dương;
- Chi cục THA huyện Đơn Dương;
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Kim Ngân