

Bản án số: 19/2024/DS-ST

Ngày 20-5-2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Quân.

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Đình Thủy và bà Cấn Thị Thành;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Lâm Oanh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Song.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Song tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST-DS ngày 04/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2024/QĐST-DS ngày 26/4/2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hoàng Duy T; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Có mặt tại phiên tòa;

**2. Bị đơn:**

- Ông Lê Hùng C; Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Có mặt tại phiên tòa;

- Bà Phạm Thị L; Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Vắng mặt tại phiên tòa;

**3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Nguyễn Thị P; Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Có mặt tại phiên tòa;

- Anh Lê Minh T1, anh Lê Minh C1, anh Lê Minh H, chị Lê Thị Thúy N; Địa chỉ: Thôn A, xã N và Tổ D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Vắng mặt tại phiên tòa;

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Thúy P1** gồm:

+ Anh **Nguyễn Văn D**, cháu **Nguyễn Khánh T2**, cháu **Nguyễn Khánh L1**, cháu **Nguyễn Khánh L2**; địa chỉ: **Tổ D, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** – Vắng mặt tại phiên tòa;

+ Ông **Lê Hùng C**; Địa chỉ: **Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** – Có mặt tại phiên tòa;

+ Bà **Phạm Thị L**; Địa chỉ: **Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** – Vắng mặt tại phiên tòa;

**4. Những người làm chứng:** Ông **Nguyễn Văn S** – có mặt tại phiên tòa và bà **Nguyễn Thị L3** – vắng mặt; Địa chỉ: **Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Năm 2010 ông **Hoàng Duy T** và bà **Nguyễn Thị P** nhận chuyển nhượng QSD đất của ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** theo giấy sang nhượng đất rẫy cà phê viết tay nhưng đến ngày 10/01/2012 thì hai bên hoàn thiện giấy viết tay có đầy đủ chữ ký của người chuyển nhượng là ông **C** và bà **L**. Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **Hoàng Duy T** và bà **Nguyễn Thị P** với ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** thể hiện nội dung diện tích đất chuyển nhượng là 800 m<sup>2</sup> có chiều ngang là 20 mét và chiều sâu là 40 mét có tứ cận:

Phía Tây giáp đường;

Phía Đông giáp đất ông **C**, bà **L** chuyển nhượng cho ông **N1**;

Phía Bắc giáp đất ông **Vi Quang V** (ông **C** bà **L** chuyển nhượng);

Phía Nam giáp đất ông **C**, bà **L** đã chuyển nhượng cho ông **N1**;

Đất tọa lạc tại **thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**.

Diện tích đất ông **T** nhận chuyển nhượng của ông **C** bà **L** khi đó đã được cấp GCN QSD đất theo thửa 21a, tờ bản đồ số 63 với tổng diện tích là 4809,6 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L**. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), ông **T** đã giao đủ số tiền này cho ông **C**, bà **L**. Ông **C**, bà **L** cũng đã bàn giao lô đất này cho ông **T** canh tác sử dụng, không tranh chấp với bất kỳ ai và đóng cọc làm ranh cố định. Đến năm 2022 ông **Lê Hùng C** đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi cấp lại thửa đất này thành thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích đất là 1.344,2 m<sup>2</sup> mục đích làm thủ tục cấp đổi cấp lại này là để ông **C**, bà **L** làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông **T** một phần và ông **V** một phần. Sau khi làm thủ tục cấp đổi cấp lại thành thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích đất là 1.344,2 m<sup>2</sup> thì ông **C**, bà **L4** cũng đã đưa giấy chứng nhận QSD đất này cho ông **V** quản lý (ông **T** cũng biết sự việc này); cùng thời điểm đó (năm 2022)

gồm ông T và ông V có nói ông C, bà L để làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo giấy sang nhượng các bên đã ký trước đó thì ông C, bà L cũng đồng ý. Do tin tưởng lẫn nhau nên khi ông T cùng ông C, bà L gặp nhau tại xã N, huyện Đ nói sáng ngày hôm sau lên phòng công chứng để thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau thì ban đầu bà L cũng thống nhất đồng ý nhưng không biết vì lý do gì đến sáng ngày hôm sau bà L bỏ đi đâu không rõ; ông T có gọi điện thoại cho bà L để về làm thủ tục chuyển nhượng sang QSD đất liên quan phần đất bà L và ông C đã chuyển nhượng cho ông T trước đó thì bà L cứ hứa hết lần này đến lần khác và bà L còn đòi ông T đưa thêm tiền công đi lại ông T cũng đồng ý nhưng sau đó bà L không chịu về để thực hiện; ông T có lên tận nhà bà L để nói chuyện nhưng bà L tránh mặt. Do bà L không chịu hợp tác để thực hiện hợp đồng CN QSD đất và làm thủ tục sang tên liên quan đến hợp đồng CN QSD đất mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau vào ngày 10/01/2012 (giấy sang nhượng đất cả phê) viết tay.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất các đương sự chỉ ngoài thực địa với diện tích là 755,7 m<sup>2</sup> diện tích đất này nằm trong một phần GCN QSD đất số DE 082882 theo thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup>.

Do đó, ông Hoàng Duy T mới làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đăk Song để yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (theo giấy sang nhượng đất cả phê) viết tay ngày 10/01/2012 giữa ông Hoàng Duy T với ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L theo quy định của pháp luật và giao diện tích đất là 755,7 m<sup>2</sup> theo hợp đồng CN QSD đất cho ông Hoàng Duy T là người trực tiếp quản lý, sử dụng (diện tích đất theo kết quả đo đạc của CN VPĐK ĐĐ Đăk Song ngày 04/12/2023 là 755,7 m<sup>2</sup>) diện tích đất này nằm trong một phần GCN QSD đất số DE 082882 theo thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Về chi phí đăng thông tin đại chúng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền giám định chữ viết hết số tiền là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) ông T tự nguyện xin chịu và đề nghị khấu trừ vào số tiền mà chúng tôi nộp trước đó.

Về án phí dân sự sơ thẩm (DSST): Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Bị đơn ông Lê Hùng C trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa trình bày:** Đúng năm 2010 ông C và bà L có chuyển nhượng QSD đất cho ông Hoàng Duy T và bà Nguyễn Thị P thời điểm đó chỉ có mình ông C ký nhưng đến ngày 10/01/2012 ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L có làm lại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Hoàng Duy T và bà Nguyễn Thị P; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này có ông C và bà L5 ký; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ( giấy sang nhượng đất cả phê) viết tay thể hiện: diện tích đất chuyển nhượng là 800 m<sup>2</sup> có chiều ngang là 20 mét mặt đường và chiều sâu là 40 mét; Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo giấy viết tay (giấy sang

nhượng đất cà phê); diện tích đất ông C và bà L ký người sang nhượng cho ông T nằm trong một phần diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất theo thửa đất 21a, tờ bản đồ số 63 với tổng diện tích là 4809,6 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L; Diện tích đất ông C bà L chuyển nhượng QSD đất cho ông T có tứ cận:

Phía Tây giáp đường;

Phía Đông giáp đất ông C, bà L chuyển nhượng cho ông N1;

Phía Bắc giáp đất ông V(ông C bà L chuyển nhượng);

Phía Nam giáp đất ông C, bà L đã chuyển nhượng cho ông N1;

Đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Giá thỏa thuận sang nhượng diện tích đất này là 60.000.000 đồng; ông C và bà L đã nhận đủ số tiền này của ông T; ông C bà L cũng đã bàn giao, chỉ ranh giới thửa đất này cho ông T và đóng cọc làm ranh. Do tin tưởng lẫn nhau nên thời điểm đó ông T cũng chưa yêu cầu làm thủ tục sang tên. Đến năm 2022 ông C, bà L đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi cấp lại thửa đất này thành thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích đất là 1.344,2 m<sup>2</sup> với mục đích làm thủ tục cấp đổi cấp lại này là ông C và bà L làm thủ tục sang tên cho ông T và ông V. Sau khi làm thủ tục cấp đổi cấp lại thành thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích đất là 1.344,2 m<sup>2</sup> thì ông C bà L cũng đã giao giấy chứng nhận QSD đất này cho ông Vi Quang V quản lý (ông T cũng thống nhất). Sau khi, được cơ quan có thẩm quyền cấp đổi cấp lại thì ông C gọi bà Phạm Thị L về để hai bên làm thủ tục sang tên theo hợp đồng CN QSD đất mà các bên đã lập với nhau trước đó. Bà Phạm Thị L cũng đã về làm thủ tục sang tên; giữa ông C, bà L và ông T ăn tối (có cả ông V) với nhau để hôm sau ra phòng công chứng làm hợp đồng CN QSD đất và làm thủ tục sang tên. Nhưng đến sáng ngày hôm sau, không rõ vì lý do gì bà L đã bỏ đi đâu không rõ, ông C cùng ông T điện thoại nói bà L về làm thủ tục sang tên thì bà L cứ khất hết lần này đến lần khác không chịu về. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và diện tích đất chuyển nhượng này do các đương sự chỉ ngoài thực địa là 755,7 m<sup>2</sup>.

Do đó, ông Hoàng Duy T mới khởi kiện lên Tòa án đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất cà phê) viết tay ngày 10/01/2012 và giao cho ông T là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng diện tích đất 755,7 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của CN VPĐK Đ Đ Đắk Song ngày 04/12/2023) diện tích đất này nằm trong một phần GCN QSD đất số DE 082882 theo thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ thì ông C hoàn toàn đồng ý.

Về chi phí tố tụng: Đăng thông tin đại chúng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định chữ ký ông Hoàng Duy T xin chịu nên ông C không có ý kiến gì.

Về án phí DSST: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn: bà **Phạm Thị L** vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

+ Bà **Nguyễn Thị P** trình bày: Đồng ý với lời trình bày của ông **Hoàng Duy T**, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** với ông **Hoàng Duy T**, bà **Nguyễn Thị P**; giao diện tích đất này cho ông **T**, bà **P** là người quản lý, sử dụng theo quy định;

+ Anh **Lê Minh T1**, anh **Lê Minh C1**, anh **Lê Minh H**, chị **Lê Thị Thúy N** và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Lê Thị Thúy P1** (mất năm 2021) trong quá trình giải quyết vụ án đều không chấp hành, không về Tòa án làm việc mặc dù Tòa án cũng đã làm thủ tục nhấn tin trên thông tin đại chúng nhưng những người này đều từ chối tham gia tố tụng. (ông **Lê Hùng C** có mặt)

**Người làm chứng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L3 trình bày:** không có quan hệ gì với ông **C**, bà **L** và với ông **T**; tháng 11/2010 vợ chồng ông **C** bà **L** có sang nhượng cho **S**, bà **L3** diện tích đất chiều ngang là 20 mét và chiều sâu với số tiền là 60.000.000 đồng. Thời điểm đó ông **C** bà **L** thiếu tiền cả phê của ông **Hoàng Duy T** với số tiền là 190.000.000 đồng; trừ vào số tiền ông **S** bà **L3** mua đất (*Sáu mươi triệu*). Sau đó, ông **S** bà **L3** không có tiền để trả cho ông **T** nên được sự đồng ý của ông **C**, bà **L** cùng ông **T**, bà **P** nên ông **C**, bà **L** đã lấy lại miếng đất mà đã sang nhượng cho ông **S**, bà **L3** trước đó để chuyển nhượng lại cho ông **T** bà **P** và ông **S**, bà **L3** hủy giấy sang nhượng giữa ông **S**, bà **L3** với ông **C**, bà **L** hai bên thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau thì ông **S**, bà **L3** có chứng kiến, các đương sự chỉ đất ngoài thực địa và trừ vào số tiền ông **C**, bà **L** nợ ông **T**, bà **P**; Diện tích đất nhận chuyển nhượng nay ông **T** canh tác từ đó đến nay nhưng không biết vì lý do gì mà các bên lại không sang tên cho nhau. Ngoài ra, ông **S**, bà **L3** không trình bày gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông **Lê Hùng C** đã nộp bản án số 05/2017/HNGĐ-PT ngày 08/11/2017 và đương sự đề nghị Tòa án thụ thập tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và Tòa án đã thụ thập được chứng cứ liên quan đến lời khai của ông **C**, bà **L** và các con của ông **C**, bà **L** đã trình bày tại Tòa án.

Tòa án nhân dân huyện Đăk Song cũng đã làm các thủ tục tố tụng như nhấn tin trên thông tin đại chúng, niêm yết các thủ tục tố tụng đối với bà **Phạm Thị L** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các đương sự không về Tòa án làm việc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án xem xét giải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất cả phê) viết tay ngày 10/01/2012 giữa ông **Hoàng Duy T** với ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** và giao cho ông **Hoàng Duy T** là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng diện tích đất là 755,7 m<sup>2</sup> (*theo kết quả đo đạc của CN VPĐK ĐĐ Đăk Song ngày 04/12/2023*) diện tích đất này nằm trong một phần GCN QSD đất số DE 082882 theo thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện

tích là 1344,2 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** tọa lạc tại **thôn A, xã N, huyện Đ**.

Bị đơn ông **Lê Hùng C** đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị P** đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm;

Bị đơn bà **Phạm Thị L**; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người thừa kế quyền và lợi ích của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do (trừ ông **Lê Hùng C**).

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử đã hỏi và thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn ông **Lê Hùng C** đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà **Phạm Thị L**, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Trừ ông **C**) đã không hợp tác, không lên Tòa án làm việc theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của ông **Hoàng Duy T**: Công nhận hợp đồng CN QSD đất (giấy sang nhượng đất cà phê) viết tay ngày 10/01/2012 giữa ông **Hoàng Duy T** bà **Nguyễn Thị P** với ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L**; giao cho **Hoàng Duy T** và bà **Nguyễn Thị P** là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng diện tích đất 755,7 m<sup>2</sup> diện tích đất này nằm trong một phần GCN QSD đất số DE082882 theo thửa đất số 246 tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** tọa lạc tại **thôn A, xã N, huyện Đ** (kèm theo kết quả đo đạc của CN VPĐK Đ Đ Đắc Song ngày 04/12/2023).

Về chi phí tố tụng: Liên quan số tiền đăng thông tin đại chúng, chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí giám định ông **Hoàng Duy T** tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền này được khấu trừ vào số tiền ông **T** đã nộp trước đó.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí DSST với số tiền là 300.000 đồng;

**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 xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

\* *Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, thông báo các thủ tục tố tụng cho các đương sự trong vụ án, lấy lời khai giữa các bên và lập biên bản công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự nhưng bị đơn bà **Phạm Thị L**, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn và những người thừa kế quyền và lợi ích của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác, không lên Tòa án làm việc còn các đương sự có mặt đều thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L**, địa chỉ: **Thôn A và thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

\* *Về Nội dung tranh chấp và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Ông **Hoàng Duy T** và bà **Nguyễn Thị P** ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (theo giấy sang nhượng đất cà phê) viết tay ngày 10/01/2012 với ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** với diện tích đất là chiều ngang 20 mét và chiều sâu 40 mét đất đã được cấp GCN QSD đất tọa lạc tại **thôn A, xã N, huyện Đ** số tiền là 60.000.000 đồng có tứ cận:

Phía Tây giáp đường;

Phía Đông giáp đất ông **Nguyễn Thành N2**;

Phía Bắc giáp đất ông **Vi Quang V**

Phía Nam giáp đất ông **Nguyễn Thành N2**;

Tại **thôn A, xã N, huyện Đ**.

Diện tích đất ông **T** nhận chuyển nhượng của ông **C**, bà **L** là 01 phần đất trong thửa 21a, tờ bản đồ số 63 với tổng diện tích là 4809,6 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L**. Với giá chuyển là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), ông **T** đã giao đủ số tiền này cho ông **C** bà **L**; ông **C** bà **L** cũng đã bàn giao lô đất này cho ông **T** canh tác sử dụng, không tranh chấp với bất kỳ ai và đóng cọc làm ranh cố định. Do tin tưởng lẫn nhau nên các bên chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2022, ông **C** bà **L** làm thủ tục cấp đổi thửa đất thành thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> ông **C**, bà **L** cũng đã giao GCN QSD đất này cho ông **V** là người trực tiếp quản lý (ông **T** cũng biết và đồng ý để ông **V** cầm). Các bên cùng thống nhất ra phòng công chứng để thực ký hợp đồng CN QSD đất và làm thủ tục sang tên nhưng không biết vì lý do nên bà **L** đã bỏ đi, và cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Trong quá trình giải quyết vụ án và đo đạc diện tích đất mà ông **C**, bà **L** chuyển nhượng cho ông **T** thể hiện diện tích là 755,7 m<sup>2</sup> nên ông **T** mới làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **C** bà **L** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng CN QSD đất (giấy sang nhượng đất cà

phê) viết tay ngày 10/01/2012 mà các bên đã ký kết với nhau và giao diện tích đất là 755,7 m<sup>2</sup> nằm trong một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> ông C, bà L cho ông T là người quản lý, sử dụng

Do đó, Tòa án xác định đây là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**\* Nhận định của HĐXX về nội dung vụ án:**

[1]. Ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L với ông Hoàng Duy T và bà Nguyễn Thị P có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất cà phê) viết tay ngày 10/01/2012 thể hiện: Ông C bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Duy T và bà Nguyễn Thị P diện tích đất có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Tây giáp đường;

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thành N2;

Phía Bắc giáp đất ông Vi Quang V (ông C, bà L chuyển nhượng);

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thành N2;

Đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông C, bà L khi đó đã được cấp GCN QSD đất theo thửa 21a, tờ bản đồ số 63 với tổng diện tích là 4809,6 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L. Giá chuyển là 60.000.000 đồng, ông T đã giao đủ số tiền này cho ông C bà L. Ông C bà L cũng đã bàn giao lô đất này cho ông T canh tác sử dụng, không tranh chấp với bất kỳ ai và đóng cọc làm ranh cố định. Do tin tưởng lẫn nhau nên các bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Đến năm 2022 ông C bà L làm thủ tục cấp đổi thành thửa đất theo thửa đất số 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> ông C, bà L cũng đã giao GCN QSD đất này cho ông V là người trực tiếp quản lý (ông T đồng ý việc giao này). Các bên cùng thống nhất ra phòng công chứng để thực ký hợp đồng CN QSD đất và làm thủ tục sang tên nhưng không biết vì lý do gì bà Phạm Thị L đã bỏ đi và cứ hẹn hết lần này đến lần khác không chịu về ký làm thủ tục sang tên phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông T và bà P.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị L; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác; ông C có cung cấp cho Tòa án bản án số 05/2017/HNGĐ-PT ngày 08/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông; Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã tiến hành thu thập tài liệu, các lời khai của bà Phạm Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan qua bản án số 06/2017/HNGĐ-ST ngày 01/8/2017 của TAND huyện Đắk Song và bản án số 05/2017/HNGĐ-PT ngày 08/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông thể hiện: Bà Phạm Thị L cùng ông Lê Hùng C chuyển nhượng QSD đất (bán đất) cho ông Hoàng Duy T với diện tích đất là chiều ngang 20 mét và chiều sâu 40 mét với số tiền là 60.000.000 đồng và lấy số tiền này để trả nợ



chung giữa bà **L** và ông **C** trong thời kỳ hôn nhân (Nợ ông **Hoàng Duy T** với số tiền là 195.000.000 đồng);

Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Lê Minh H**, chị **Lê Thị Thúy N**; anh **Lê Minh T1**; anh **Lê Minh C1** và chị **Lê Thị Thùy P2** được lập vào tháng 4 năm 2017 trình bày: Toàn bộ khối tài sản chung của ông **C** bà **L** thì anh **H**, anh **T1**, anh **C1**, chị **N** và chị **P2** đều khai là của ông **C** bà **L**, không có công sức đóng góp gì; đó là tài sản của ông **C**, bà **L**; các anh chị không liên quan gì đến khối tài sản chung này.

[3]. Căn cứ vào biên bản xác minh của TAND huyện Đắk Song được UBND xã **N** cho biết: Liên quan đến phần diện tích đất ông **C** bà **L** chuyển nhượng QSD đất cho ông **T** nằm trong thửa đất 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> thuộc khu dân cư.

Trong quá trình giải quyết ông **T** cũng đã đưa tiền cho ông **Lê Hùng C** để chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư với diện tích là 100 m<sup>2</sup> nằm trong phần đất ông **T** nhận chuyển nhượng và đã được cấp có thẩm quyền chuyển đổi theo quy định.

Căn cứ các chứng cứ, lời khai của các đương sự có mặt tại Tòa án thể hiện hiện diện tích đất mà ông **C** bà **L** chuyển nhượng cho ông **T** ngày 10/01/2012; ông **T** cũng giao tiền đủ cho ông **C** bà **L**; ông **T** là người đang trực tiếp quản lý diện tích đất này; diện tích đất này nằm trong khu dân cư, ông **T** đã được ông **C** đứng ra liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển đổi 100 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thành 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư.

[4]. Do các bên chỉ mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau theo giấy viết tay ngày 10/01/2012 ( theo giấy sang nhượng đất cà phê) trên một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận mang tên hộ ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** tại thửa 21a, tờ bản đồ số 63 với tổng diện tích là 4809,6 m<sup>2</sup> tọa lạc **Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** và đã làm thủ tục cấp đổi cấp lại thành thửa đất 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc là 755,7 m<sup>2</sup> nằm trong một phần thửa đất 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup>) là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai.

Tuy nhiên, việc vi phạm này không làm ảnh hưởng gì đến quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên đã bàn giao diện tích đất ngoài thực địa và đã nhận đủ tiền, hiện nguyên đơn là ông **Hoàng Duy T** đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng và ông **T** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định cụ thể như sau: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án đương sự đã làm đơn thẩm định tại chỗ và Tòa án đã mời Chi nhánh VPĐK ĐĐ Đắc Song đo đạc thể hiện diện tích đất ông **C** bà **L** chuyển nhượng QSD đất cho ông **H1** Duy Tâm với diện tích là 755,7 m<sup>2</sup> nằm trong một phần thửa đất 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> tại **thôn A, xã N, huyện Đ** mang tên hộ ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** được **UBND huyện Đ** cấp lại ngày 05/12/2022. Vì vậy, ông **T** thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất theo hợp đồng CN QSD đất (giấy sang nhượng đất cà phê) viết tay ngày 10/01/2012; ông **T** đồng ý lấy phần diện tích đất chuyển nhượng là 755,7 m<sup>2</sup>, lấy theo kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK Đ Đ Đắc Song ngày 04/12/2023.

Đối với phần diện tích đất là 44,3 m<sup>2</sup> ông **T** không yêu cầu nên cần đình chỉ giải quyết.

[6]. Trong quá trình giải quyết vụ án ông **Hoàng Duy T** cũng đã làm đơn giám định chữ ký, chữ viết của bà **Phạm Thị L** (Liên quan các tài liệu mà Tòa án thu thập từ hồ sơ trước đó và giấy sang nhượng đất rẫy cà phê viết ngày 10/01/2012 và được phòng kỹ thuật hình sự **Công an tỉnh Đ** kết luận là cùng một người ký và viết **Phạm Thị L**; Giấy sang nhượng đất cà phê viết tay lập ngày 10/01/2012 có chữ ký của người sang nhượng nên không phải chứng minh và cần ghi nhận.

Do các đương sự đều trình bày về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau vào ngày 10/01/2012 (giấy sang nhượng đất cà phê); bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng là người đang trực tiếp quản lý sử dụng nên HĐXX cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Hoàng Duy T** với ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L**; giao diện tích đất là 755,7 m<sup>2</sup> nằm trong một phần thửa đất 246, tờ bản đồ số 117 với diện tích là 1344,2 m<sup>2</sup> tại **thôn A, xã N, huyện Đ** mang tên hộ ông **Lê Hùng C** và bà **Phạm Thị L** được **UBND huyện Đ** cấp lại ngày 05/12/2022 cho ông **Hoàng Duy T** là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng.

[7]. Về chi phí tố tụng: Về chi phí đăng thông tin đại chúng; chi phí giám định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền là 16.000.000 đồng (*Mười sáu triệu đồng*). Ông **Hoàng Duy T** tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền này nên cần khấu trừ vào số tiền ông **T** đã nộp trước đó.

[8]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu số tiền này là 300.000 đồng.

[9]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; Điều 218 Điều 227; Điều 228 và Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Duy T;**

Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2012 (giấy sang nhượng đất cà phê) giữa ông Hoàng Duy T và bà Nguyễn Thị P với ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L.

Giao diện tích đất là 755,7 m<sup>2</sup> cho ông Hoàng Duy T là người trực tiếp, quản lý sử dụng nằm trong một phần Giấy chứng nhận QSD đất DE 082882 được UBND huyện Đ đổi ngày 05/12/2022 theo thửa đất số 246 tờ bản đồ số 117 mang tên hộ ông Lê Hùng C, bà Phạm Thị L có từ cận như sau:

Phía Tây giáp đường;

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thành N2;

Phía Bắc giáp đất ông Vi Quang V;

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thành N2;

Đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

(Kèm theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 04 tháng 12 năm 2023).

**2. Đình chỉ giải quyết:** Đối với phần diện tích đất là 44,3 m<sup>2</sup> nguyên đơn không yêu cầu.

**3. Về chi phí tố tụng:** Ông Hoàng Duy T đã nộp số tiền là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) chi cho việc đăng thông tin đại chúng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi trả tiền giám định hết số tiền là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng). Ông Hoàng Duy T tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền này nên cần khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp trước đó.

#### **4. Về án phí DSST: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)**

Buộc ông Lê Hùng C và bà Phạm Thị L phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng ( Ba trăm nghìn đồng) (ông C phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) và bà Phạm Thị L phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng)

Trả lại cho ông Hoàng Duy T số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001405 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

**5. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày

kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**6.** Trường hợp 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 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:***

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND H. Đắk Song;
- Chi cục THADS H.Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

**ĐÃ KÝ**

**Phạm Văn Quân**