

Bản án số: 19/2024/DS-ST  
Ngày 25 tháng 7 năm 2024  
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi,  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M'ĐRẮK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Thế Dương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* ông Nguyễn Văn Giang; Bà Bùi Thị Thêm.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Huỳnh Quốc Thắng, thư ký Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đăk Lăk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:** ông Y Gon Niê - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Nghĩa N sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn 2, xã K, huyện M, tỉnh Đ. Ông N có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Hoàng B sinh năm 1951 bà Phạm Thị D sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Ông B vắng mặt, bà D có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hoàng B: Bà Hoàng Thị Mỹ L sinh năm 1994. Địa chỉ: tổ 1, phường K, thành phố B, tỉnh Đ. Bà L có mặt tại phiên tòa.

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

+ Bà Hoàng Thị Mỹ L sinh năm 1994. Địa chỉ: tổ 1, phường K, thành phố B, tỉnh Đ. Bà L có mặt tại phiên tòa.

+ Bà Hoàng Thị Thúy H sinh năm 1987. Địa chỉ 622/12 V, phường K, thành phố B, tỉnh Đ. Bà H có mặt tại phiên toà.

+ Ông Hoàng Cao Phú C sinh năm 1996. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn, huyện M, tỉnh Đ. Ông C có mặt tại phiên toà.

+ Ông Triệu Hoàng G sinh năm 1973. Địa chỉ: Số nhà 219 đường N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Ông G vắng mặt tại phiên toà (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Bùi Thị M sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Bà M vắng mặt tại phiên toà (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Ngọc N sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Ông N vắng mặt tại phiên toà (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

**- Những người làm chứng:**

+ Bà Lê Thị N sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Bà N vắng mặt tại phiên toà.

+ Bà Phạm Thị D1 sinh năm 1952. Địa chỉ: Số 177/16 đường Y, tổ 4, khối 6, phường E, thành phố B, tỉnh Đ. Bà D1 có mặt tại phiên toà.

+ Bà Hoàng Thúy V sinh năm 1948. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Bà V vắng mặt tại phiên toà.

+ Ông Trịnh Thanh T sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Ông T vắng mặt tại phiên toà.

**NỘI DỊ VỤ ÁN:**

*\*Trong đơn khởi kiện, các lời khai tại Toà án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Lý Nghĩa N trình bày:*

Ông Hoàng B là cậu ông N, bà Phạm Thị D là vợ ông B. Ngày 01/01/1999, vợ chồng ông B bà D nhờ bà Hoàng Thúy V (chị ông B) viết giấy chuyển nhượng cho tôi thửa đất có chiều rộng 06m x chiều dài 50m tại tổ dân phố 8 cũ (nay là tổ dân phố 1), giá chuyển nhượng 01 chỉ vàng 97%/m tính theo chiều rộng, nhưng vợ chồng ông B bà D cho tôi 1m chiều rộng, chỉ tính là 05 chỉ vàng 97%. Vị trí thửa đất, bà V chỉ viết bên phải giáp nhà cô H, phía sau giáp nhà chú L1.

Tôi ký bên người được chuyển nhượng, bà D ký đại diện bên người chuyển nhượng. Do tôi và ông B là cậu cháu, nên ông B không ký. Sau khi các bên ký giấy sang nhượng, tôi đã trực tiếp đưa cho ông B 03 chỉ vàng 97%. Ngày 28/8/2000 tôi trả cho ông B 02 chỉ vàng 97%, ông B có ghi vào giấy chuyển nhượng đất với nội

dung “Ngày 28/8/2000, đã trả đủ cho cậu 2 chỉ, tổng cộng là 5 chỉ vàng 97%, Hoàng B cậu nhận đủ”.

Ông Triệu Hoàng G (cháu ông B) là em họ của tôi cũng nhận chuyển nhượng một thửa đất của vợ chồng ông B bà D, sát thửa đất mà vợ chồng ông B bà D đã chuyển nhượng cho tôi, diện tích chiều ngang 6m x chiều sâu hết đất. Không nhớ năm cụ thể, khi bà M và ông G thoả thuận mua bán đất với nhau. Ông G và tôi chuyển đổi đất cho nhau, chúng tôi chỉ thoả thuận miệng với nhau, ông G nhận phần đất của tôi để chuyển nhượng cho bà M. Sau đó, ông G và bà M kê khai đăng ký quyền sử dụng đất như thế nào, tôi không biết. Phần đất tôi chuyển đổi cho ông G, tôi quản lý.

Nhiều lần, tôi yêu cầu vợ chồng ông B bà D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi, nhưng vợ chồng ông B bà D không thực hiện. Năm 2020, tôi làm đơn khởi kiện vợ chồng ông B bà D. Sau đó, thì ông B bà D nói tôi rút đơn khởi kiện, nên tôi đã rút đơn khởi kiện.

Ngày 12/8/2020, vợ chồng ông B bà D nhờ bà D1 (chị của bà D) đứng ra hòa giải về việc vợ chồng ông B bà D chuyển nhượng đất cho tôi, trên cơ sở Giấy nhượng đất ngày 01/01/1999. Vợ chồng ông B bà D cho rằng chỉ bán đất cho tôi với giá 02 chỉ vàng 97% . Để làm nhanh thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D1 nói tôi trả thêm cho vợ chồng ông B bà D 03 chỉ vàng, tôi đồng ý. Tôi nhờ bà Lê Thị Đ (chị vợ tôi) đưa cho bà D1 03 chỉ vàng 9999, để bà D1 đưa cho vợ chồng ông B bà D. Nên bà D1 có viết thêm vào trang 2 của Giấy nhượng đất ngày 01/01/1999 với nội D1 “*Hôm nay ngày 12/8/2020, tôi là Phạm Thị D1 chị gái cô D đứng nhận ủy quyền thay ông B bà D nhận tiếp 3 chỉ vàng 4 số 9*”

Cùng ngày, vợ chồng ông B bà D cùng với các con là bà Hoàng Thị Thúy H, bà Hoàng Thị Mỹ L và ông Hoàng Cao Phú C thống nhất chuyển nhượng cho tôi phần đất mà tôi đã chuyển đổi cho ông G. Bà D1 là người viết giúp Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư cho tôi diện tích đất chiều ngang 5m x chiều dài hết đất. Tôi nhờ bà Đ đưa cho bà D 25.000.000đồng và bà Lê Thị N (chị vợ của tôi) có cho thêm bà D 5.000.000đồng, nên bà D1 viết vào phía sau đơn xin chuyển nhượng đất với nội dung “*Đính chính bác D1 nhận thêm 5.000.000, tổng số là 30.000.000đồng chẵn*”. Đây là số tiền để nhờ bà D1 chi phí để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi.

Vợ chồng ông B bà D giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà D1, để làm giúp thủ tục chuyển nhượng đất cho tôi. Khoảng 3 ngày sau, gia đình ông B nói bà D1 không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà D1 đã trả lại 3 chỉ vàng và 25.000.000đồng cho bà Đĩnh, bà Đĩnh đã trả lại

vàng và tiền cho tôi. Còn 5.000.000đồng bà Nga cho riêng bà D không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B bà D và tôi.

Sau đó, gia đình ông B đưa GCNQSDĐ cho bà Đinh, để bà Đinh liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi, nhưng bà Đinh bị ốm và chết. Vợ chồng ông B bà D lấy lại GCNQSDĐ, mà không chuyển nhượng đất cho tôi.

Tôi thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá vào ngày 05/9/2023. Theo đơn khởi kiện, tôi yêu cầu vợ chồng ông B bà D phải chuyển nhượng cho tôi diện tích đất 6m x 50m = 300m<sup>2</sup> tại thửa đất số 244 ở tổ dân phố 1 thị trấn M'Đrắk. Nay tôi yêu cầu bị đơn vợ chồng ông B bà D cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H, bà L và ông C phải chuyển nhượng cho tôi diện tích đất thực tế còn lại 5m x 32m = 160m<sup>2</sup> (đã trừ diện đất quy hoạch) tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại tổ dân phố 1, thị trấn M'Đrắk.

*\*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải, bị đơn là vợ chồng ông Hoàng B bà Phạm Thị D, và tại phiên toà bà D cùng người đại diện cho ông B, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Mỹ L trình bày:*

Thời điểm ông B thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N vào ngày 01/01/1999, vợ chồng ông B bà D không sống với nhau, nên bà D không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông N. Đất thời điểm đó chưa có GCNQSDĐ, nhưng sau đó, bà D có nghe ông B nói chuyển nhượng đất cho ông N với giá 2 chỉ vàng 97%, ông B đã bán vàng để lấy tiền xây dựng công trình phụ.

Tại kết luận giám định số 1145/KL-KTHS ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk thì kết luận chữ ký, chữ viết họ tên "Phạm Thị D" tại Giấy nhượng đất ngày 01/01/1999 là chữ ký của bà D và chữ viết chữ, ký của ông B. Nhưng bà D không biết tại sao bà D lại ký vào giấy nhượng đất ngày 01/01/1999. Tuy nhiên, ông B chỉ chuyển nhượng đất cho ông N với giá 02 chỉ vàng 97%, chứ không phải 05 chỉ vàng 97%, như đã ghi ở trong giấy chuyển nhượng.

Vợ chồng ông B bà D có chuyển nhượng một thửa đất cho ông G. Sau đó, vợ chồng ông B bà D không biết sự việc ông N và ông G chuyển đổi đất cho nhau. Được một thời gian, ông G bán đất cho bà Bùi Thị M. Vợ chồng ông B bà D ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M.

Hiện trạng thửa đất đang tranh chấp hiện nay còn 05m chiều ngang mặt đường, chiều dài hết đất. Hiện nay các thửa đất liền kề với thửa đất số 244 đang tranh chấp với ông N, vợ chồng ông B bà D đã chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 12/8/2020, gia đình chúng tôi có nhờ bà D1 đứng ra hòa giải về việc vợ chồng ông B bà D chuyển nhượng đất cho ông N theo giấy nhượng đất ngày 01/01/1999. Vợ chồng ông B bà D cùng các con của ông B bà D cùng ký đơn vào Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư cho ông N với chiều ngang 5m, chiều dài hết đất và giao GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị D1 đi làm giúp thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Gia đình ông B bà D biết việc bà D1 nhận 3 chỉ vàng 9999 và 25.000.000đồng của ông N. Đây là số vàng và tiền ông N bồi dưỡng riêng cho bà D1.

Bà D1 không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, nên bà D1 đã trả lại vàng và tiền cho ông N. Sau đó, gia đình ông B bà D tiếp tục đưa GCNQSDĐ cho bà Đ, để nhờ bà Đ liên hệ với các cơ quan để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Nhưng bà Đ bị ốm và bị chết, nên thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện. Ông N lại khởi kiện vợ chồng ông B bà D đến Toà án, nên vợ chồng ông B bà D không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N tại thửa đất số 244, vợ chồng ông B bà D sẽ trả lại cho ông N 02 chỉ vàng 97%.

Vợ chồng ông B bà D thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ định giá vào ngày 05/9/2023. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 441028 cấp cho hộ ông B bà D tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại tổ dân phố 1, thị trấn M'Đrăk thì có 100m<sup>2</sup> thổ cư, nhưng theo Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 12/8/2020 có nội dung chuyển nhượng cho ông N 50m<sup>2</sup> đất thổ cư là do bà D1 viết, chúng tôi không chú ý về nội dung này.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị Mỹ L, bà Hoàng Thị Thúy H và ông Hoàng Cao Phú C cùng trình bày:

Ngày 12/8/2020, chúng tôi thừa nhận cùng với ông B bà D và ông N ký vào Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư tại thửa 244 do bà D1 viết giúp, để đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Gia đình chúng tôi cũng đã đưa GCNQSDĐ cho bà D1 và bà Đ để đi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N, nhưng không làm được, ông N lại kiện gia đình chúng tôi đến Toà án. Mặt khác, ông N không trung thực, năm 1999 bố chúng tôi (ông B) chỉ bán đất cho ông N với giá 02 chỉ vàng, chứ không phải 5 chỉ vàng như ông N trình bày. Nay chúng tôi không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 5m x 32m cho ông N tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại tổ dân phố 1, thị trấn M'Đrăk, đã được Toà án thẩm định, xem xét tại chỗ.

*- Tại bản tự ngày 02/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Hoàng G trình bày:*

Ông N là cháu của ông B, là anh họ của ông G. Vào khoảng năm 2005 -2006, ông G mua của vợ chồng ông B bà D thửa đất cạnh thửa đất mà vợ chồng ông B bà D đã bán cho ông N. Năm 2013 -2014, ông G có ý định bán đất cho bà M, do bà M thích thửa đất của ông N, nên ông G và ông N chuyển đổi đất cho nhau (ông G thông báo sự việc này cho vợ chồng ông B bà D biết, ông B bà D không có ý kiến gì). Nên, ông G đã bán phần đất của ông N cho bà M (các bên thoả thuận miệng), vợ chồng ông B bà D ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M, bà M đã được cấp GCNQSDĐ, còn phần của ông G, ông G giao cho ông N quản lý sử dụng. Ông G không tranh chấp và có ý kiến gì về thửa đất mà ông G đã chuyển đổi cho ông N.

*-Tại biên bản tự khai ngày 03 tháng 01 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Ngọc N trình bày:*

Năm 2013, bà M thoả thuận miệng mua của ông Triệu Hoàng G 01 thửa đất giáp với đất của gia đình bà H (6m x 36m). Bà M không biết ông G và ông N chuyển đổi đất cho nhau. Ông G là người đứng ra làm các thủ tục đăng ký kê khai để bà M được cấp GCNQSDĐ (vợ chồng ông B bà D ký các giấy tờ, còn tiền chuyển nhượng đất thì bà M trả cho ông G). Sau đó, bà M xây nhà đứng với diện tích đất đã được cấp, ngày 30/7/2018 bà M tặng nhà và đất cho ông Nguyễn Ngọc N (con bà M). Ông N sử dụng nhà và đất có ranh giới, không tranh chấp với hộ liền kề.

*- Tại biên bản ghi lời khai ngày 28 tháng 12 năm 2023, người làm chứng bà Hoàng Thuý V (chị ông B) trình bày:*

Ngày 01/01/1999 vợ chồng ông B bà D và ông N nhờ tôi viết Giấy nhượng đất, qua xem lại giấy nhượng đất đề ngày 01/01/1999 tôi cam đoan Giấy nhượng đất này là tôi viết, các bên đều ký vào giấy nhượng đất do tôi viết giúp. Vợ chồng ông B bà D chuyển nhượng cho ông N diện tích đất chiều rộng theo mặt đường 6 m x 50m (chiều dài chỉ ước lượng chứ không đo cụ thể) ở thôn 8 nay là tổ dân phố 1, thị trấn M với giá 5 chỉ vàng 97%. Sau khi viết giấy xong, ông N đã trả trước cho ông B 03 chỉ vàng 97%. Còn nợ lại 2 chỉ vàng 97%, ông N đã trả cho ông B thời gian nào tôi không biết.

*-Tại biên bản ghi lời khai ngày 05 tháng 9 năm 2023 và tại phiên toà người làm chứng bà Phạm Thị D1 (chị bà D) trình bày:*

Năm 1999 ông B bà D viết giấy chuyển nhượng đất cho ông N như thế nào tôi không biết. Ngày 12/8/2020, qua trao đổi tôi có đứng ra giải hòa, ông N đồng ý trả

thêm cho ông B 03 chỉ vàng 4 số 9, ông N có nhờ bà Đinh (chị vợ anh N) đưa cho tôi 3 chỉ vàng, để tôi đưa cho ông B. Các bên (vợ chồng ông B bà D, bà H, bà L, ông C và ông N) cùng ký vào Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư do tôi viết giúp (nếu sau này ông N được cấp trên 50m<sup>2</sup> thì ông N phải trả tiền chênh lệch cho gia đình ông B). Đồng thời, các bên thỏa thuận ủy quyền cho tôi đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N. Ông N đưa cho bà Đ 25.000.000đồng, bà Đ đưa số tiền này cho tôi để tôi chi phí tiền thuế chuyển nhượng đất. Sau đó, được khoảng 3 ngày, gia đình ông B nói tôi không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên tôi đã trả lại 3 chỉ vàng và 25.000.000đồng cho bà Đ, bà Đ đã trả lại cho ông N. Gia đình ông B đưa GCNQSDĐ cho bà Đ, để nhờ bà Đ liên hệ với các cơ quan nhà nước để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông B với ông N.

\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; Xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; Việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa, N đơn, bị đơn chấp hành theo đúng quy định của BLTTDS

- Về nội D1 vụ án: Xét yêu cầu của N đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Nghĩa N: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2020 giữa, nguyên đơn ông Lý Nghĩa N với bị đơn vợ chồng ông Hoàng B bà Phạm Thị D cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mỹ L, bà Hoàng Thị Thuý H và ông Hoàng Cao Phú C:

Ông Lý Nghĩa N có quyền sử dụng diện tích đất 160m<sup>2</sup>, bao gồm 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 60m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm (đã trừ diện tích đất quy hoạch) tại tờ bản đồ số 12, thửa đất số 244, tại tổ dân phố 1, thị trấn M'Đrắk; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Nghĩa N yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Hoàng B bà Phạm D phải chuyển nhượng cho ông N diện tích 140m<sup>2</sup> đất tại tờ bản đồ số 12, thửa đất số 244 tại tổ dân phố 1, thị trấn M'Đrắk; Bị đơn ông B bà D cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà H và ông C phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông B bà D là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí, nên ông B bà D được miễn toàn bộ tiền án phí.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng và quan hệ pháp luật cần giải quyết:

Nguyên đơn (ông Lý Nghĩa N) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn (vợ chồng ông Hoàng B bà Phạm Thị D) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hoàng Thị Mỹ L, bà Hoàng Thị Thúy H, ông Hoàng Cao Phú C) phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn về diện tích đất mà nguyên đơn đã chuyển đổi cho ông Triệu Hoàng G. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra tại tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk.

Ông Hoàng B uỷ quyền cho bà Hoàng Thị Mỹ L tham gia tố tụng, căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng Dân sự, HĐXX chấp nhận việc uỷ quyền. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Triệu Hoàng G, bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Ngọc N có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 BLTTDS, việc xét xử vẫn được tiến hành.

2. Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12, diện tích 1255m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố 8 (nay là tổ dân phố 1), thị trấn M, được vợ chồng ông B bà D nhận chuyển nhượng của người khác. Khi chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông N, vợ chồng ông B bà D chưa được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 01/01/1999, nguyên đơn và bị đơn nhờ bà Hoàng Thuý V (em ông B) viết giúp Giấy chuyển nhượng đất. Theo đó, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần diện tích trong thửa đất 244. Diện tích đất chuyển nhượng chiều rộng 06m x chiều dài 50m (không đo, chỉ ước lượng), giá chuyển nhượng là 05 chỉ vàng 97. Vị trí thửa đất, bà V viết “bên phải giáp nhà cô H, phía sau giáp nhà chú L”. Bị đơn ông B thừa nhận ký giấy chuyển nhượng đất cho ông N với giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng 97% và đã nhận của ông N 02 chỉ vàng, còn bà D cho rằng không biết việc ông B chuyển nhượng đất cho ông N.

Tại kết luận giám định số 1145/KL-KTHS ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên “Phạm Thị D” tại Giấy nhượng đất ngày 01/01/1999 là chữ ký của bà D dưới chữ bên chuyển nhượng và dòng chữ viết chữ ký “Ngày 28/8/2000, đã trả đủ cho cậu 2 chỉ, tổng cộng là 5 chỉ vàng 97%, Hoàng B cậu nhận đủ” do ông B viết và ký tên. Như vậy, có đủ cơ sở kết luận Giấy nhượng đất ngày 01/01/1999 do bà V viết



giúp, vợ chồng ông B bà D thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông N với giá là 05 chỉ vàng 97%. Theo Giấy chuyển nhượng đất, ông N đã trả trước cho ông B 3 chỉ vàng, ngày 28/8/2000 ông N đã trả cho ông B 02 chỉ vàng.

Như vậy, ông N đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch dân sự (ông N đã trả 05 chỉ vàng 97% cho vợ chồng ông B bà D). Thời điểm đó, thửa đất vợ chồng ông B bà D đang sử dụng chưa có GCNQSDĐ, nên chưa có đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.

[2.2] Ngày 29/6/2004, vợ chồng ông B bà D được Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk xét duyệt cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 757/QĐ-UB, theo đó hộ ông B có quyền sử dụng 1255m<sup>2</sup> tại thửa đất số 244 (bao gồm cả diện tích đất mà vợ chồng ông B bà D đã viết giấy chuyển nhượng cho ông N).

Vào khoảng năm 2006, vợ chồng ông B bà D thoả thuận (không lập văn bản) chuyển nhượng cho ông Triệu Hoàng G (cháu ông B) diện tích đất chiều rộng 6m x chiều dài 50m (chỉ ước lượng), vị trí thửa đất giáp với thửa đất mà vợ chồng ông B bà D đã viết giấy chuyển nhượng cho ông N.

Ngày 30/3/2007 hộ ông B bà D được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng ông B bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 244a diện tích 228m<sup>2</sup> (tách từ thửa 244) cho ông Võ Văn Chiến bà Nguyễn Thị Thanh Nga, hiện nay trên đất có nhà xây, ông Phạm Ngọc Xiêm đang sử dụng sát với thửa đất mà ông B bà D chuyển nhượng cho ông G.

Năm 2014, ông G có ý định chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Bùi Thị M, song bà M muốn nhận chuyển nhượng diện tích đất mà vợ chồng ông B bà D đã viết giấy sang nhượng cho ông N. Nên ông G và ông N chuyển đổi đất cho nhau (không lập văn bản). Ông G yêu cầu vợ chồng ông B bà D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Nên, ngày 22/12/2014 vợ chồng ông B bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 244c (thửa đất ông N chuyển đổi cho ông G) diện tích 218m<sup>2</sup> (tách từ thửa 244) cho bà M, bà M xây nhà và công trình phụ trong diện tích đất tại thửa 244c và làm thủ tục tặng cho ông N (con bà M), đến nay các bên không tranh chấp.

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Chiến bà Nga và bà M, ngày 27/5/2015 vợ chồng ông B bà D được UBND huyện M'Đrăk cấp GCNQSDĐ số BT 441028, theo đó hộ ông B bà D có quyền sử dụng 02 thửa đất: Thửa đất số 244b diện tích 583m<sup>2</sup>, ông B bà D trực tiếp sử dụng; Thửa đất số 244 là 226m<sup>2</sup> (diện tích đất vợ chồng ông B bà D đã chuyển nhượng cho ông G, ông G chuyển đổi cho ông N quản lý), bao gồm 100m<sup>2</sup> đất thổ ở tại đô thị (ODT) và 126m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng

năm, vợ chồng ông B bà D không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông N, đến nay không ai sử dụng.

[2.3] Sau khi xem xét thửa đất số 244 chỉ còn 5m chiều ngang, ngày 12/8/2020, vợ chồng ông B bà D cùng với các con là bà H, bà L và ông C ký vào Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư cho ông N (đơn do bà D1 là chị bà D viết giúp) với nội D1 “chuyển nhượng cho ông N 5m dài, chiều sâu hết diện tích ... 50m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp” và uỷ quyền cho bà D1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N. Sau đó, ông B bà D không uỷ quyền cho bà D1 nữa, mà đưa GCNQSDĐ cho bà Đ đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, nhưng chưa kịp làm thì bà Đ bị chết.

Như vậy, vợ chồng ông B bà D và các con của ông bà vẫn có thiện chí chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thực tế còn lại tại thửa đất số 244 cho ông N. Do đợi lâu, chưa làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, ông N khởi kiện đến Toà án. Nên vợ chồng ông B bà D cùng các con của ông bà thay đổi ý kiến không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N nữa.

Các đương sự đều thống nhất, phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có tổng diện tích là 160m<sup>2</sup> chiều ngang là 05m, chiều dài 32m (đã trừ mốc lộ giới) thuộc tờ bản đồ số 12, thửa đất số 244 tại tổ dân phố 1 (tổ dân phố 8 cũ), thị trấn M’Đrắk. Có vị trí: Phía Đông giáp thửa 244a, đất ông Phạm Ngọc X dài 41,5m (tính từ tìm đường Quang Trung), trừ đất quy hoạch, còn 32m; Phía Tây giáp thửa 244c, đất ông Nguyễn Ngọc N dài 41,5m (tính từ tìm đường Quang Trung), trừ đất quy hoạch, còn 32m; Phía Nam đường Quang Trung dài 5m; Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 5m;

Theo quy định tại khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013 thì: “*Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ ...không thay đổi so với ranh giới thửa đất..., không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì ...xác định theo số liệu đo đạc thực tế...*”. HĐXX xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ và giấy sang nhượng một phần là do Nhà nước mới làm đường lớn hơn, không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, các đương sự đồng ý với diện tích đất thực tế đo đạc, hiện không xảy ra tranh chấp về vị trí, ranh giới với các thửa đất liền kề, phù hợp với diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất cũng như lời khai của các đương sự.

Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư được xác lập ngày 12/8/2020 dựa trên Giấy nhượng đất ngày 01/01/1999. Giao dịch dân sự giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không thực hiện đúng theo thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai

và vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai. Nên hợp đồng dân sự giữa các bên chưa có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Theo khoản 2 Điều 129 Bộ Luật dân sự thì “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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặc dù vi phạm quy định về mặt hình thức bắt buộc phải công chứng, chứng thực nhưng không bị vô hiệu, do ông N đã thực hiện xong nghĩa trả vàng theo thoả thuận ngày 01/01/1999 cho vợ chồng ông B bà D. Mặt khác, diện tích đất còn lại tại thửa số 244, vợ chồng ông B bà D đã chuyển nhượng cho ông G, ông G đã chuyển đổi cho N để nhận thửa đất số 244c, ông G đã chuyển nhượng thửa đất số 244c cho bà M (vợ chồng ông B bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trực tiếp cho bà M). Như vậy, vợ chồng ông B bà D không còn quyền sử dụng diện tích đất còn lại tại thửa 244. Đến ngày 12/8/2020 vợ chồng ông B bà D và các con của ông B bà D ký vào Đơn chuyển nhượng diện tích đất thực tế còn lại tại thửa 244 cho ông N, được coi là hợp lý hoá thủ tục. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên, HĐXX cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2020, giữa vợ chồng ông Hoàng B bà Phạm Thị D cùng các con của ông B bà D là bà Hoàng Thị Mỹ L, bà Hoàng Thị Thuý H và ông Hoàng Cao Phú C với ông Lý Nghĩa N.

[3] Theo đơn khởi kiện, ông Lý Nghĩa N yêu cầu bị đơn vợ chồng ông B bà D phải chuyển nhượng cho ông N diện tích đất tại thửa 244 là  $6m \times 50m = 300m^2$ . Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông N chỉ yêu cầu bị đơn cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, bà L và ông C phải chuyển nhượng diện tích thực tế còn lại trong thửa đất số 244 là  $5m \times 32m = 160m^2$  (đã trừ diện đất quy hoạch). Áp dụng khoản 2 Điều 244 BLTTDS, HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của N đơn ông N yêu cầu bị đơn vợ chồng ông B bà D phải chuyển nhượng cho ông N diện tích  $140m^2$  đất trong thửa số 244.

[4]. Về chi phí thẩm định và định giá:

Về chi phí thẩm định và định giá: ông N yêu cầu thẩm định, định giá diện tích đất chuyển nhượng, ông N tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.000.000đồng. Xét thấy, việc ông N tự nguyện nộp khoản tiền này là phù hợp với pháp luật, HĐXX cần chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền ông N đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá 1.000.000đồng.

Về chi phí giám định: Bị đơn ông B bà D yêu cầu giám định chữ ký chữ viết trong Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 01/01/1999, vì ông bà cho rằng ông bà không viết và không ký. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định thì chữ ký, chữ viết trong Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 01/01/1999 là do ông bà ký và viết. Nên vợ chồng ông B bà D phải chịu 7.060.000đồng tiền chi phí giám định, được khấu trừ vào số tiền 7.060.000đồng mà bà Hoàng Thị Mỹ L đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định thay ông B bà D.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của N đơn được HĐXX chấp nhận, nên bị đơn vợ ông B bà D, cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thúy H, bà Hoàng Thị Mỹ L và ông Hoàng Cao Phú C, mỗi người phải chịu 300.000đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, vợ chồng ông B bà D là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí, nên vợ chồng ông B bà D được miễn toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 85, Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 98, Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Điểm a khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Lý Nghĩa N

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2020 giữa, nguyên đơn ông Lý Nghĩa N với bị đơn vợ chồng ông Hoàng B bà Phạm Thị D cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thúy H, bà Hoàng Thị Mỹ L và ông Hoàng Cao Phú C:

Ông Lý Nghĩa N có quyền sử dụng diện tích đất 160m<sup>2</sup>, bao gồm 100m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị (ODT) và 60m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm (đã trừ diện tích đất quy hoạch) tại tờ bản đồ số 12, thửa đất số 244, tại tổ dân phố 1 (tổ dân phố 8 cũ), thị trấn M'Đrăk, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 441028 ngày 27/5/2015 của Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp cho hộ ông Hoàng B bà Phạm Thị D, có vị trí: Phía Đông giáp thửa 244a, đất ông Phạm Ngọc X dài 41,5m (tính từ tim đường Quang Trung), trừ đất quy hoạch, còn 32m; Phía Tây giáp thửa 244c, đất ông Nguyễn Ngọc N dài 41,5m (tính từ tim đường Quang

Trung), trừ đất quy hoạch, còn 32m; Phía Nam đường Quang Trung dài 5m; Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 5m.

Ông Lý Nghĩa N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Nghĩa N yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Hoàng B bà Phạm D phải chuyển nhượng cho ông N diện tích 140m<sup>2</sup> đất tại tờ bản đồ số 12, thửa đất số 244 tại tổ dân phố 1 (tổ dân phố 8 cũ), thị trấn M'Đrăk, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí thẩm định và định giá:

Ông Lý Nghĩa N chịu 1.000.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, được khấu trừ vào số tiền 1.000.000đồng mà ông N đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá.

Vợ chồng ông Hoàng B bà Hoàng Thị D phải chịu 7.060.000đồng tiền chi phí giám định, được khấu trừ vào số tiền 7.060.000đồng mà bà Hoàng Thị Mỹ L đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định thay ông B bà D.

4. Về án phí:

- Vợ chồng ông Hoàng B bà Hoàng Thị D được miễn toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

- Bà Hoàng Thị Thúy H, bà Hoàng Thị Mỹ L và ông Hoàng Cao Phú C, mỗi người phải chịu 300.000đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Lý Nghĩa N 300.000đồng tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp theo biên lai số 60/AA/2021/0009407 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk.

5. Thông báo quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

*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, Điều 7 và Điều 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.*

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
**( Đã ký)**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện M'Đrắk;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện M'Đrắk;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thế Dương**