

Bản án số: 16/2025/DS-ST  
Ngày 24 tháng 9 năm 2025  
“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Cảnh Toàn**.

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông **Phan Ngọc Đài** và ông **Nguyễn Thanh Phong**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Mậu Tuân** – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông **Triệu Chung Thắng** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 224/2024/TLST-DS ngày 25/12/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐXXST-DS ngày 11/9/2025, giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Ông **Hồ H**.

Địa chỉ: thôn P – xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk (nay là: thôn P – xã T – tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị Ngọc T**.

Địa chỉ: thôn P – xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk (nay là: thôn P – xã T – tỉnh Đắk Lắk).

Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Đàm Văn M**, bà **Trần Thị T**.

Địa chỉ: thôn G – xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk (nay là: thôn G – xã T – tỉnh Đắk Lắk).

Ông M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà T có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thị Ngọc T**.

Địa chỉ: thôn P – xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk (nay là: thôn P – xã T – tỉnh Đắk Lắk).

Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn ông **Hồ H** trình bày: Ngày 25/9/2008, tôi có nhận chuyển nhượng của ông **Đàm Văn M**, bà **Trần Thị T** diện tích 1.000m<sup>2</sup> đất (chiều dài 62m x chiều rộng 15m) tại thôn G - xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk với giá tiền 11.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập giấy viết tay

“Giấy sang nhượng đất” có chữ ký của tôi (Hò H) với ông Đàm Văn M và bà Trần Thị T.

Đất có tứ cận: Nam giáp đất ông T, Bắc giáp đất ông Ph, Tây giáp đất của tôi (Hò H) và Đông giáp đất ông M, bà T. Đất đã có giấy chứng nhận QSD đất số U043255, thửa số 6, tờ bản đồ số 38 cấp cho hộ ông Đàm Văn M và tôi đã giao đủ số tiền 11.000.000 đồng cho bên B và đã nhận đất để sử dụng từ đó cho đến nay. Mặc dù tôi đã giao tiền và đã nhận đất sử dụng ổn định từ đó cho đến nay nhưng khi tôi liên hệ để yêu cầu ông M, bà T làm thủ tục để sang nhượng nhưng ông bà không chịu thực hiện. Giá trị đất và tài sản trên đất hiện nay khoảng 100.000.000 đồng.

Nay yêu cầu được công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 25/9/2008 giữa tôi với ông Đàm Văn M và bà Trần Thị T có hiệu lực pháp luật. Buộc ông M, bà T phải làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Trường hợp Tòa án xác định việc chuyển nhượng đất giữa tôi với ông M, bà T là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án buộc ông M và bà T phải hoàn trả và bồi thường cho tôi tổng số tiền là 100.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai, bị đơn ông Đàm Văn M trình bày: Vào ngày 25/9/2008, tôi và bà Trần Thị T khi đó đang là vợ chồng có đồng ý bán cho gia đình ông Hò H với số diện tích đất nông nghiệp là 1.000m<sup>2</sup> và đã lấy tiền đủ. Vị trí tài sản đã bán là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 38 cũ, nay là thửa 473, tờ bản đồ 39 mới. Trong lúc mua bán tôi là chủ hộ thì tôi đồng ý bán nhưng thực tế là bà Trần Thị T là vợ trực tiếp lấy tiền và đã ký nhận tiền đủ.

Qua thời gian sau ly hôn, tôi làm hồ sơ từ sổ mang tên tôi cho tặng con trai là Đàm Quang H là người thành viên trong hộ gia đình và tôi là chủ hộ, người nuôi dưỡng. Sự cho tặng đất cho con trai để bà Tình nhận khối tài sản cho tặng và yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ với gia đình người mua đất.

Nay ông Hò H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 25/9/2008 giữa tôi và bà T, đồng thời có trách nhiệm sang tên sổ đỏ qua cho ông Hò H. Trong trường hợp Tòa án xác định việc chuyển nhượng đất là vô hiệu thì buộc tôi với bà T trả lại cho ông Hò H với số tiền 100.000.000 đồng thì quan điểm của tôi là: Bà T là người lấy tiền và tôi cũng có trách nhiệm chuyển từ tôi sang con và con trai lại cho mẹ. Trong thời gian 20 ngày và bà T hiện đang có quyền sử dụng đất thì bà T có nghĩa vụ cắt sổ diện tích đã bán qua cho gia đình ông H.

- Tại bản tự khai, bị đơn bà Trần Thị T trình bày: Nguyên trước đây tôi và ông Đàm Văn M là vợ chồng. Vào ngày 25/9/2008, tôi và ông M có bán cho ông Hò H với diện tích đất khoảng 1.000m<sup>2</sup> tại thôn G - xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk với giá là 11.000.000 đồng và tôi với ông M đã nhận đủ số tiền trên. Sau đó, chúng tôi đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay và ông H đã trồng một số cây trên đất. Tuy nhiên, chúng tôi chưa thực hiện việc sang tên QSD đất cho ông H.

Nay ông Hò H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2008 giữa tôi với ông Mai, ông Hùng đồng thời chúng tôi phải làm sang tên sử dụng đất cho ông Hò H. Trong trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu thì chúng tôi phải trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng thì ý kiến của tôi là: Vì số diện tích đó tôi không làm mất của ông Hùng vì ông Mai đã đem tài sản đó đi vay tại ngân hàng nên ông M không có điều kiện trả thì ngân hàng đã kê biên và bán đi nên tôi không chịu trách nhiệm trong chuyện này.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc T

trình bày: Tôi và ông Hồ Hùng là vợ chồng. Về “giấy sang nhượng đất” ngày 25/9/2008 thì mặc dù chỉ có mỗi ông Hồ H xác lập với ông M, bà T nhưng tài sản này là tài sản chung của vợ chồng và được chúng tôi sử dụng ổn định, liên tục từ đó cho đến nay.

Về quan điểm, ý kiến của tôi thì cũng như quan điểm, ý kiến theo nội dung đơn khởi kiện và bản tự khai của chồng tôi (Hồ H). Tôi đề nghị giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho chúng tôi.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm, ý kiến như đã trình bày và đều đề nghị xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án đã thụ lý đúng thẩm quyền, xác định quan hệ đúng pháp luật, tư cách người tham gia tố tụng cũng như việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia phiên tòa đều đảm bảo, đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự, Điều 127 của Luật đất đai để chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hồ H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2008) giữa ông Đàm Văn M, bà Trần Thị T với ông Hồ H có hiệu lực.

Ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 890m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) và các cây trồng gắn liền với đất như hiện trạng, có tứ cận: Tây giáp thửa đất ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T cạnh dài 57,98m; Đông giáp thửa đất bà Trần Thị T cạnh dài 63,8m; Bắc giáp thửa đất ông Ph cạnh rộng 15,3m; Nam giáp thửa đất ông T cạnh rộng 14,6m tọa lạc tại thôn Giang T - xã T – tỉnh Đắk Lắk, trong tổng diện tích 11.170m<sup>2</sup> tại thửa 473, tờ bản đồ số 39 của Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT377803 mang tên bà Trần Thị T cấp ngày 12/02/2020.

Ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm các thủ tục kê khai, đăng ký sang tên để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo diện tích đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng và án phí, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau :

[1] Về tố tụng.

[1.1] Quan hệ pháp luật: Ngày 16/12/2024, ông Hồ H khởi kiện với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2008) giữa ông Hồ Hùng với ông Đàm Văn M, bà Trần Thị T có hiệu lực pháp luật. Quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp về hợp đồng dân sự (tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Đàm Văn M, bà Trần Thị T cư trú tại thôn Giang Th, xã T, tỉnh Đắk Lắk nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

xác định vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk.

[1.3] Bị đơn ông Đàm Văn M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung.

[2.1] Tại các bản tự khai cũng như quá trình làm việc và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận: Ngày 25/9/2008, ông Đàm Văn M có sang nhượng cho ông Hồ H diện tích đất có tứ cận: Nam giáp đất ông T, Bắc giáp đất ông Ph, Tây giáp đất ông Hồ H, Đông giáp đất ông M, bà T có chiều dài 62m x chiều rộng 15m (tương đương 930m<sup>2</sup>) với giá tiền 11.000.000 đồng. Việc sang nhượng được lập “Giấy sang nhượng đất” đều có chữ ký của ông Hồ H với ông Đàm Văn M, bà Trần Thị T.

Ông H đã giao đủ tiền cho ông M, bà T và đã sử dụng ổn định, công khai, liên tục từ đó đến nay không có tranh chấp. Quá trình sử dụng, ông Hồ H và bà Phạm Thị Ngọc T đã trồng các cây như tiêu, cà phê, sầu riêng, cau...

Diện tích 930m<sup>2</sup> (dài 62m x rộng 15m) tại thôn Giang Th (thôn Giang H cũ) – xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk tại thời điểm chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 5.240m<sup>2</sup> đất cà phê tại thửa số 6, tờ bản đồ số 38, đã có giấy chứng nhận QSD đất số U043255 của Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/12/2001 cho hộ ông Đàm Văn M.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) ngày 25/9/2008 giữa ông Hồ H với ông Đàm Văn M, bà Trần Thị T đã được thực hiện đúng với tinh thần thỏa thuận của các bên, hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với nguyên tắc giao dịch dân sự. Ông Hồ H đã giao đủ tiền, Ông Đàm Văn M và bà Trần Thị T đã giao đúng hiện trạng đất và đã được ông H, bà T sử dụng ổn định đến nay.

[2.3] Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2008) giữa ông Hồ H với ông Đàm Văn M, bà Trần Thị T được lập văn bản viết tay và đều có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng. Mặc dù không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nhưng chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II của Nghị quyết 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 tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng 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.*

Mặt khác, tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: *“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”.*

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng<sub>4</sub> QSD đất (giấy sang nhượng đất ngày

25/9/2008) đã được các bên thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo hợp đồng từ năm 2008 (bên chuyển nhượng đất đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đất đã nhận đủ hiện trạng đất). Việc yêu cầu khởi kiện của ông Hồ H đề nghị công nhận hợp đồng có hiệu lực là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2.4] Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ thì xác định diện tích mà ông Hồ H đã nhận chuyển nhượng cũng như quá trình sử dụng của ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T sử dụng theo thực tế đã đo đạc có diện tích 890m<sup>2</sup>, có tứ cận: Tây giáp thửa đất ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T cạnh dài 57,98m; Đông giáp thửa đất bà Trần Thị T cạnh dài 63,8m; Bắc giáp thửa đất ông Ph cạnh rộng 15,3m; Nam giáp thửa đất ông T cạnh rộng 14,6m. Quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều đã thống nhất diện tích đã chuyển nhượng theo diện tích như đã xem xét, thẩm định như trên.

Diện tích 890m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 11.170m<sup>2</sup> tại thôn Giang Th - xã T – huyện K – tỉnh Đắk Lắk theo thửa 473, tờ bản đồ số 39 của Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT377803 cho bà Trần Thị T ngày 12/02/2020.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị T, ông Đàm Văn M phải chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận việc bà Phạm Thị Ngọc T đã nộp số tiền trên để chi phí cho việc tố tụng. Bà Trần Thị T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền 1.000.000 đồng, ông Đàm Văn M phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền 1.000.000 đồng đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Bà Trần Thị T, ông Đàm Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định với loại án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà T và ông M hiện không phải là vợ chồng, đồng bị đơn nên bà Trần Thị T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Đàm Văn M phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Hồ H không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên!*

### **QUYẾT ĐỊNH :**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2008) giữa ông Đàm Văn M, bà Trần Thị T với ông Hồ H có hiệu lực.

2. Ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 890m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) và các cây trồng gắn liền với đất như hiện trạng, có tứ cận: Tây giáp thửa đất ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T cạnh dài 57,98m; Đông giáp thửa đất bà Trần Thị T cạnh dài 63,8m; Bắc giáp thửa đất ông Ph cạnh rộng 15,3m; Nam giáp

thửa đất ông T cạnh rộng 14,6m tọa lạc tại thôn Giang Th - xã T – tỉnh Đắk Lắk, trong tổng diện tích 11.170m<sup>2</sup> tại thửa 473, tờ bản đồ số 39 của Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT377803 mang tên bà Trần Thị T cấp ngày 12/02/2020.

Ông Hồ H, bà Phạm Thị Ngọc T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm các thủ tục kê khai, đăng ký sang tên để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo diện tích đất như trên theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền 1.000.000 đồng; ông Đàm Văn M phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền 1.000.000 đồng đã chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí: Bà Trần Thị T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Đàm Văn M phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hồ H số tiền 2.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0011965 ngày 20/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án niêm yết hợp lệ.

6. 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 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 dân sự thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VPTA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Trần Cảnh Toàn**