

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG NĂNG  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 53/2022/DS-ST

Ngày 25 tháng 7 năm 2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Văn Dũng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Y Míp Niê, bà Nguyễn Thị Chinh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lương Công Hà là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Đức Bùi - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 7 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 377/2021/TLST - DS ngày 17 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2022/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2022/QĐST - DS, ngày 13 tháng 7 năm 2022, giữa:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Phúc T (Trần Hoàng T), sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hồ Văn V, sinh năm 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 42, đường T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 11 năm 2021.

**Bị đơn:** Ông Phạm Kim D, sinh năm 1968; bà Lương Thị Kim C, sinh năm 1968 (Đều vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Hà Thị D, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

2. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1995 (Vắng mặt);

3. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1999 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị D:* Ông Hồ Văn V, sinh năm 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 42, đường T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 5 năm 2022.

4. Ông Phạm Kim T, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 5, tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

6. Ông Ngô Văn N, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

7. Bà Trần Thị H, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn N, bà Trần Thị H: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1993 (Có mặt).*

Địa chỉ: Số nhà 42, đường T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 4 năm 2022.

**Người tham gia tố tụng khác:**

*Người làm chứng:*

1. Ông Trần Hiền V, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1963 (Có mặt)

3. Ông Nguyễn Đình T (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Văn V trình bày:***

Ngày 24 tháng 3 năm 2004, ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C chuyển nhượng cho ông Trần Phúc T, bà Hà Thị D và ông Ngô Văn N, bà Trần Thị H thửa đất có diện tích 8.475m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng đất là đất trồng cà phê; thời hạn 2043; địa chỉ thửa đất thuộc tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Phạm Kim D ngày 29 tháng 10 năm 1999). Giá chuyển nhượng 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Lúc đó, có ông Nguyễn Đình T và ông Trần Hiền V làm chứng. Vì anh em tin tưởng nhau và là người trong gia đình nên trong giấy mua bán không ghi tên ông Ngô Văn N, bà Trần Thị H, bà Hà Thị D mà chỉ ghi mỗi tên ông Trần Phúc T.

Sau khi ký giấy mua bán, gia đình ông T và gia đình ông N đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C. Đồng thời gia đình ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C giao giấy chứng nhận và giao đất cho hai gia đình ông T và ông N sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Trong quá trình sử dụng, nhiều lần ông T, ông N yêu cầu ông D, bà C thực hiện việc chuyển nhượng đất, nhưng ông D, bà C không thực hiện. Do vậy ông T khởi kiện yêu cầu ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

***Trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà Hà Thị D, ông Ngô Văn N, bà Trần Thị H là ông Hồ Văn V trình bày:***

Mặc dù không khởi kiện, không có yêu cầu độc lập nhưng bà D, ông N, bà H đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Trần Phúc T, yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Kim D, bà

Lương Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

***Tại các văn bản trình bày ý kiến ngày 16 tháng 5 năm 2022, bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Thu H trình bày:***

Khoảng năm 2004, ông T, bà D cùng ông N, bà H nhận chuyển nhượng của ông D, bà C thửa đất có diện tích 8.475m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 170, tờ bản đồ 16; mục đích trồng cà phê; thời hạn 2043, địa chỉ thửa đất tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng 40.000.000đ. Ông T thay mặt các bên đứng ra nhận chuyển nhượng. Có xác nhận của thôn trưởng và hai bên bàn giao đất. Hai bên gia đình chia đôi phần đất nhận chuyển nhượng và sử dụng từ đó đến nay. Mặc dù nhiều lần hai gia đình yêu cầu gia đình ông D, bà C thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng ông bà không thực hiện. Đến nay, ông T khởi kiện, thì các bà yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng và buộc ông D, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng cho ông T và ông N.

***Tại các biên bản lấy lời khai, người làm chứng là ông Trần Hiễn V và bà Trần Thị T trình bày:***

Năm 2004, ông V là khối trưởng (Tổ trưởng tổ dân phố) khối 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 24 tháng 3 năm 2004, ông V có ký xác nhận giấy mua bán đất giữa gia đình ông D với gia đình ông T (Nội dung như giấy mua bán đất mà các bên đã nộp cho Tòa án). Ông V chỉ xác nhận có việc ông Phạm Kim D chuyển nhượng cho ông Trần Phúc T. Còn sau đó việc sử dụng và hoàn tất thủ tục như thế nào thì ông bà không biết.

***Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 173.834 ngày 29 tháng 10 năm 1999 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk thể hiện:***

Tên người sử dụng: Hộ Phạm Kim D; diện tích 8.475m<sup>2</sup>, thửa 170, tờ bản đồ 16; mục đích trồng cà phê; thời hạn 2043.

***Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê) ngày 24 tháng 3 năm 2004 có nội dung tóm tắt:***

Ông Phạm Kim D, chuyển nhượng lô rẫy ở đập Đ (Đông giáp đường lô, Tây giáp rẫy ông T; Nam giáp rẫy ông P; Bắc giáp rẫy ông T) cho ông Trần Hoàng T với số tiền 40.000.000đ.

***Tại Biên bản xác minh ngày 05 tháng 4 năm 2022, Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thông tin:***

Năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Kim D, diện tích đất 8.475m<sup>2</sup>, thuộc thửa 170, tờ bản đồ 16; mục đích trồng cà phê; thời hạn 2043, địa chỉ thửa đất tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2004, gia đình ông D chuyển nhượng một phần cho ông Trần Phúc T, một phần cho ông Ngô Văn N. Ông T và ông N sử dụng từ đó đến nay.

***Tại Biên bản xác minh ngày 05 tháng 4 năm 2022 Công an thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thông tin:***

Ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C, ông Phạm Kim T, bà Trần Thị T là một gia đình và có hộ khẩu thường trú tại Tổ 5, tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Gia

đình ông D có chuyển đi đâu làm ăn, sinh sống thì Công an không biết vì không khai báo tạm trú, tạm vắng hay làm thủ tục tách khẩu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Bị đơn không hợp tác và vắng mặt tại phiên tòa lần 2. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Khoản 2 Điều 129; Các Điều; 385; 500; 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phúc T về việc buộc ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất rẫy) giữa ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C với ông Trần Phúc T (Trần Hoàng T) ngày 24 tháng 3 năm 2004 có hiệu lực. Buộc ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phúc T. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thụ lý vụ án:

+ Ông T khởi kiện yêu cầu ông D, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy quan hệ pháp luật ở đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Ông T làm đơn khởi kiện và có nộp tiền tạm ứng án phí. Ông D, bà C có hộ khẩu thường trú tại thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vì vậy Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào các Điều 35, 39 và khoản 3 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được. Mặc dù đã triệu tập hợp lệ, nhưng ông D, bà C, ông T, bà T, bà H và bà H vắng mặt tại phiên tòa lần 2, vì vậy Tòa án căn cứ Điều 227 tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê) ngày 24 tháng 3 năm 2004 có nội dung: Ông Phạm Kim D, chuyển nhượng lô rẫy ở đập Đ cho ông Trần Phúc T.

Tại Biên bản xác minh ngày 05 tháng 4 năm 2022, Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk cung cấp: Năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Kim D. Diện tích đất 8.475m<sup>2</sup>, thuộc thửa 170, tờ bản đồ 16; mục đích trồng cà phê; thời hạn 2043, địa chỉ tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2004, gia đình ông D chuyển nhượng một phần cho ông Trần Phúc T, một phần cho ông Ngô Văn N. Ông T và ông N sử dụng từ đó đến nay.

Tại biên bản ghi lời khai, bà Trần Thị T và ông Trần Hiền V xác nhận ngày 24 tháng 3 năm 2004, ông V có ký xác nhận giấy mua bán đất giữa gia đình ông D với gia đình ông T.

Quá trình giải quyết vụ án ông D, bà C, ông T, bà T không hợp tác, nên không ghi được ý kiến.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên cho thấy ngày 24 tháng 3 năm 2004, ông D, bà C chuyển nhượng cho ông T thửa đất rẫy ở đập Đ (Đông giáp đường lô, Tây giáp rẫy ông T; Nam giáp rẫy ông P; Bắc giáp rẫy ông T) có giấy viết tay và có xác nhận của khôi trưởng. Sau đó, hai bên tiến hành bàn giao và sử dụng từ năm 2004 đến nay. Như vậy ông T, ông D đã giao dịch dân sự xác lập bằng văn bản. Tuy không công chứng, chứng thực nhưng ông T đã thực hiện 100% nghĩa vụ (Hơn 2/3 giá trị hợp đồng), đồng thời canh tác từ năm 2003 đến nay và có đơn yêu cầu công nhận hợp đồng là phù hợp với Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và quan điểm địa diện Viện kiểm sát, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông T có hiệu lực pháp luật và buộc ông D, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình ông T diện tích đất như nội dung có trong Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê.

[4]. Về chi phí tố tụng: Vì yêu cầu của ông T được Tòa án chấp nhận, cho nên ông D, bà C phải chịu: 1.700.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.300.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Trả lại cho ông T số tiền 4.000.000đ sau khi thu được của ông D, bà C.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận nên ông D, bà C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp dân sự không có giá ngạch là 300.000đ. Trả lại cho ông Trần Phúc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; 165; 227; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122; 123; 388; 401; 402; 637; 697; 698; 699; 700; 701; 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 116; khoản 2 Điều 129 và các điều 385; 398; 500; 501; 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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 Trần Phúc T về việc buộc ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 24 tháng 3 năm 2004) ký kết giữa ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C với ông Trần Phúc T (Trần Hoàng T) có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 24 tháng 3 năm 2004) ký kết giữa ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C với ông Trần Phúc T (Trần Hoàng T) và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Phúc T diện tích đất, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 16, có địa chỉ tại tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Từ

cận: Đông giáp đất ông Phạm H; Tây giáp đường biên lô; Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh H; Bắc giáp đất ông Phạm T (Diện tích, vị trí, tứ cận Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 173.834 ngày 29 tháng 10 năm 1999 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C không hợp tác, thì ông Trần Phúc T có quyền tự mình liên hệ với cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

**2. Về chi phí tố tụng:**

+ Ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C phải chịu 1.700.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.300.000đ tiền chi phí định giá tài sản.

+ Trả lại cho ông Trần Phúc T số tiền 4.000.000đ sau khi thu được của ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C.

**3. Về án phí:**

+ Ông Phạm Kim D, bà Lương Thị Kim C phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho ông Trần Phúc T 2.500.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0003168 ngày 06 tháng 12 năm 2021 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**5. Về quyền và thời hạn kháng cáo:**

Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

*Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo 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 Lắk;
- VKSND huyện K;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**ĐỖ VĂN DŨNG**