TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 02/2025/QĐST- DS	*Đồng Nai, ngày 01 tháng 8 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
V/v yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Nguyễn Thị Hằng

Thư ký phiên họp*:* Bà Nguyễn Thị Hoài Thương – Thư ký TAND khu vực 9 – Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tham gia phiên họp*:* Bà Hà Thị Hải Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở TAND khu vực 9 – Đồng Nai mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 29/2024/TLST-VDS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 09/2025/QĐST-DS ngày 09/4/2025, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

- Người yêu cầu: Bà Bạch Thị H, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đội 2, ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai.

(Đội 2, ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cũ).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Huệ:

Bà Đào Thị Ngoan, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Phú A, phường B, tỉnh Đồng Nai.

(Khu phố Phú A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cũ).

- Người có quyền lợi, và nghĩa vụ liên quan:

Ông Thạch A, sinh năm 1937 (Đã chết).

Địa chỉ: ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai.

(ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cũ).

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Ngày 04/7/2020, bà Bạch Thị H có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 382,2m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 32m^2, giá chuyển nhượng 100.000.000đ (Một trăm triệu

đồng), 2 bên có làm giấy hợp đồng sang nhượng đất và thành quả lao động trên đất, đất có tứ cận phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp đất bà Ngưu Thị Th, phía Nam giáp đất bà Ngô Thị Hg, phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị Hg. Ông Thạch A đã nhận đủ tiền và bà H cũng đã nhận tài sản, quản lý sử dụng ổn định từ thời điểm đó cho đến nay và không có tranh chấp với ai. Việc nhận chuyển nhượng đất có ông Đặng Thanh H- ban ấp xác nhận vào ngày 20/7/2020. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông Thạch A đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nên 2 bên thống nhất khi nào được cấp GCNQSDĐ thì ông Thạch A sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Huệ.

Đến ngày 13/9/2020, ông Thạch A chết, qua xác minh thì không xác định được người thừa kế của ông Thạch A. Do đó, bà Bạch Thị H làm đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 giữa ông Thạch A và bà Bạch Thị H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 382,2m^2 đất toạ lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai) có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tham gia phiên họp phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý việc dân sự, xác định đúng thẩm quyền, Tòa án đã cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Bạch Thị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 giữa ông Thạch A và bà Bạch Thị H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 382,2m^2 đất toạ lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai) có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Bạch Thị H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là loại việc dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại khoản 10 Điều 27 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất tọa lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ (nay là xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai, căn cứ khoản 2 Điều 35; khoản 2 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự yêu cầu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

[2] Xét yêu cầu của bà Bạch Thị H:

[2.1] Ngày 04/7/2020, bà Bạch Thị Huệ có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 400m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 32m^2, giá chuyển nhượng 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), 2 bên có làm giấy hợp đồng sang nhượng đất và thành quả trên đất, đất có tứ cận phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp đất bà Ngưu Thị Th, phía Nam giáp đất bà Ngô Thị H, phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị H. Ông Thạch A đã nhận đủ tiền và bà H cũng đã nhận tài sản, quản lý sử dụng ổn định từ thời điểm đó cho đến nay và không có tranh chấp với ai. Việc nhận chuyển nhượng đất có ông Đặng Thanh H- ban ấp xác nhận vào ngày 20/7/2020. Do hiện nay ông Thạch A đã chết nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 giữa ông Thạch A và bà Bạch Thị H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 382,2m^2 đất toạ lạc tại ấp Nam Đô, xã Tân P, huyện Đ (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai) có hiệu lực pháp luật.

Qua tài liệu bà Huệ cung cấp và Tòa án xác minh, thu thập được thể hiện: Ông Thạch A, sinh năm 1937, có nơi ĐKHKTT tại ấp Nam Đ, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai), ngày 13/9/2020 ông Thạch A chết và không để lại di chúc.

Đối với người thừa kế của ông Thạch A: Theo sổ hộ khẩu số 126/SL năm 1982 của ông Thạch A có địa chỉ tại đội 5, ấp Tân P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé thể hiện các thành viên trong hộ gồm: chủ hộ ông Thạch A, sinh năm 1937, số CMND 280221339, vợ Thạch Thị R, sinh năm 1937, số CMND: 280221341, con Thạch Thị Ng, sinh năm 1975, mẹ Thạch Thị Đ, sinh năm 1903, CMND số 280221343 (đã chết); tất cả các thành viên đến nhập khẩu địa phương vào năm 1982.

Theo bản khai nhân khẩu năm 2013 của ông Thạch A thể hiện: Vợ là bà Thạch Thị R- sinh năm 1937 (chết), mẹ là Thạch Thị Đ (đã chết).

Đối với con tên Thạch Thị Ng: Giấy xác nhận thông tin về cư trú do Công an xã Tân P cung cấp bà Ng sinh năm 1973, CMND số 285612871, CCCD số 070173003742, quê quán: phường Tân B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, số định danh 074070005992

Theo Giấy khai sinh số 339 của bà Thạch Thị Ng do UBND xã Tân Phước cấp ngày 04/11/2021 thể hiện: Bà Thạch Thị Ng có mẹ tên Thạch Thị Ch (đã chết) và cha tên ông Điểu Nh (đã chết).

Qua xác minh tại UBND xã Tân Phước và Công an xã Tân Phước không xác định được những người thừa kế khác của ông Thạch A. Do đó, ông Thạch A không còn người thừa kế theo quy định.

[2.2] Về điều kiện có hiệu lực có hợp đồng:

Đối với chữ ký của ông Thạch A nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 giữa ông Thạch A và bà Bạch Thị H: Theo Kết luận giám định số 236/KL-KTHS ngày 25/3/2025 của Phòng kỹ thuật hình sự- Công an tỉnh Bình Phước kết luận: "Chữ viết họ tên Thạch A tại dòng 17, dưới mục BÊN A trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Thạch A trên mẫu so sánh ký kiệu M1-M19 do cùng một người viết ra". Do đó, có căn cứ xác định ông Thạch A là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 với bà Bạch Thị H. Do đó, có thể xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc.

Về nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm quy định của pháp luật và trái đạo đức xã hội.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Bạch Thị H và ông Thạch A được xác lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền.

Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

" 1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan."

Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 cũng quy định:

"3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;…".

Như vậy, căn cứ vào các quy định trên, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và ông A chỉ có chữ ký các bên mà chưa công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng.

Tuy nhiên, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"*2. 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 2/3 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*".

Theo tài liệu, chứng cứ đã thu thập được xác định bà Huệ đã thanh toán đủ số tiền 100.000.000đ cho ông A và đã nhận đất quản lý, sử dụng ổn định phần đất nhận chuyển nhượng mà không có tranh chấp với ai.

Do đó, đối với yêu cầu của bà Bạch Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 giữa ông Thạch A và bà Bạch Thị H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 382,2m^2 đất toạ lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân Ph, huyện Đ (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai) có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn có căn cứ nên được Tòa án chấp nhận.

[3] Về chi phí giám định: Bà Bạch Thị H tự nguyện chịu 4.446.000đ chi phí giám định.

[3] Về lệ phí dân sự sơ thẩm: Bà Bạch Thị H phải chịu theo luật định.

[4] Về ý kiến của đại diện VKSND khu vực 9 – Đồng Nai tại phiên họp đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 giữa ông Thạch A và bà Bạch Thị H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 382,2m^2 đất toạ lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân Ph, huyện Đ (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai) có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 10 Điều 27, khoản 2 Điều 35; điểm a khoản 2 Điều 39, Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 118, 123, khoản 2 Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Tuyên bố:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Bạch Thị H về việc: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất lập ngày 04/7/2020 giữa ông Thạch A và bà Bạch Thị H đối với diện tích 382,2m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp Nam Đ, xã Tân P, huyện Đ (nay là ấp Nam Đ, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai) có hiệu lực pháp luật.

Bà Bạch Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Về chi phí giám định: Bà Bạch Thị H tự nguyện chịu 4.446.000đ (Bốn triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) chi phí giám định được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí giám định bà H đã nộp tại Tòa án, bà Huệ đã thực hiện xong.

- Lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự: Bà Bạch Thị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) lệ phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng lệ phí đã nộp theo biên lai thu số 0010809 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú.

- Quyền kháng cáo, kháng nghị: Người yêu cầu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo quyết định này trong thời hạn 10 (Mười) ngày kể từ ngày Tòa án ra quyết định. Trường hợp vắng mặt tại phiên họp thì thời hạn trên được tính kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết việc dân sự hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định.

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 10 (Mười) ngày; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án ra quyết định.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ việc dân sự.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng