

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ R G
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 52/2025/DS-ST

Ngày: 03/6/2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ R G**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Tấn Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Kim Sang
2. Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Diễm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố R G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R G tham dự phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hồng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 6 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố R G xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 321/2024/TLST-DS, ngày 19 tháng 8 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Nguyệt M**, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2024). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà **Lê Thị Kiều M1**, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2025). (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Trần Ngọc H1**, sinh năm 1962. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Nguyễn Thanh A**, sinh năm 1961.

+ Bà **Phạm Thị Thu H2**, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số A, đường N (số cũ Số I, Cư Xá Đ), phường D, Quận C, TP ..

(Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Ông **Ngô Quang M2**, sinh năm 1948. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Ngọc H1**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số B, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2025). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện vụ án dân sự đề ngày 06/8/2024 và trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa bà Lê Thị Kiều M1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Nguyệt M trình bày: Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 87, diện tích 802,7 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 225825, cấp ngày 25/3/2011 do ông Nguyễn Thanh A đứng tên chủ quyền. Vào ngày 11/5/2012 vợ chồng ông Nguyễn Thanh A, bà Phạm Thị Thu H2 đã ủy quyền cho bà Trần Ngọc H1 được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với quyền sử dụng đất này (trong đó có quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp...). Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền nêu trên bà Trần Ngọc H1 đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Phan Nguyệt M với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng ghi ngày 18/3/2014, không có công chứng, chứng thực. Phương thức thanh toán chia thành 06 lần: Lần thứ nhất bên B thanh toán cho bên A số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) ngay khi ký hợp đồng; Năm lần còn lại bên B thanh toán cho bên A mỗi lần số tiền là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng), thời gian cách nhau sáu tháng. Ngoài ra, hợp đồng còn có quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng thì bà M đã giao đủ toàn bộ số tiền 1.800.000.000 đồng cho bà Trần Ngọc H1 theo cam kết. Ngược lại bà H1 cũng đã bàn giao đất cho bà M quản lý, sử dụng và bàn giao cho bà Phan Nguyệt M toàn bộ Bản chính giấy tờ quyền sử dụng đất. Tại điểm đ khoản 5.1 của Điều 5 có quy định nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là: “Công chứng chuyển nhượng cho bên B trong thời hạn hai năm kể từ ngày ký hợp đồng”. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền và bàn giao đất, giấy chứng nhận cho bà M thì cho đến nay bà H1 không thực hiện đúng cam kết về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, chưa thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, chưa sang tên đất. Do đó, mặc dù bà M đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ nhiều năm nay nhưng vẫn chưa được đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nên mọi giao dịch về đất đai, xin phép xây dựng... đều không thể thực hiện được. Từ năm 2023 đến nay bà M đã nhiều lần yêu cầu bà H1 tiến hành các thủ tục công chứng hợp đồng và sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà H1 chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Sự việc kéo dài đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Do đó, bà M khởi kiện đến Tòa án thành phố R.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự có quy định: “*Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức.*

....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 hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án 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”.

Còn tại Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số [323/QĐ-CA](#)14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì:

Tình huống án lệ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình.

Giải pháp pháp lý: Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà Trần Ngọc H1 ký kết ngày 18/3/2014 chưa được công chứng, chứng thực nhưng các bên đều đã thực hiện xong phần lớn nghĩa vụ của mình (trừ nghĩa vụ phải ký công chứng hợp đồng), thỏa mãn điều kiện để được Tòa án công nhận có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện ngày 06/8/2024 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà M yêu cầu: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014 giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1 đối với phần đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, diện tích 802,7 m², thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 87 là có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Trần Ngọc H1 phải thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Trường hợp bà H1 không thực hiện thì yêu cầu Tòa án tuyên bố cho bà M được quyền đơn phương thực hiện các thủ tục để đăng ký sang tên chủ sử dụng đất mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Kiều M1 là người đại diện của nguyên đơn bà Phan Nguyệt M xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu khởi kiện cuối cùng của nguyên đơn như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014 giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1 đối với phần đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, diện tích 802,7 m², thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 87 là có hiệu lực pháp luật. Bà Phan Nguyệt M được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục để đăng ký sang tên chủ sử dụng đất mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật và Á lệ nêu trên.

** Bị đơn bà Trần Ngọc H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang M2 vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình tố tụng tại bản tự khai ngày 02/6/2025 và Biên bản hòa giải ngày 17/10/2024; ngày 18/3/2025 của bà Trần Ngọc H1 và tại bản tự khai ngày 09/4/2025 ông Ngô Quang M2 thể hiện ý kiến:* Diện tích đất 802,7m², tại thửa số 145, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là của vợ chồng ông Nguyễn Thanh A và bà Phạm Thị Thu H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BD 225825 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 25/3/2011; được cấp đổi thành giấy ký hiệu số CL 853020 ngày 12/3/2018.

Năm 2012 vợ chồng ông A, bà H2 có vay của bà H1 số tiền 1.050.000.000 đồng và thế chấp tài sản này cho bà H1. Sau đó, do không có khả năng trả nợ nên ngày 11/5/2012 đã thỏa thuận ủy quyền cho bà H1 định đoạt tài sản này, được quyền chuyển nhượng, thế chấp ... để thu hồi nợ. Tuy nhiên, bà H1 vẫn duy trì nợ, tạo điều kiện cho ông A và bà H2 thời hạn hai năm để tìm nguồn trả. Nhưng phía ông A, bà H2 sau khi ký ủy quyền thì quay lưng, bỏ mặc, bà H1 nhiều lần liên lạc, nhắc nhở nhưng vẫn không trả được khoản nào. Do cần vốn để làm ăn, sinh sống nên bà H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Nguyệt M thửa đất này với giá 1.800.000.000 đồng theo như nội dung mà nguyên đơn trình bày. Đến ngày 18/9/2016 bà M đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận và bà H1 cũng đã bàn giao đất, cùng bản chính giấy tờ đất cho bà M quản lý, sử dụng đến nay.

Việc ký kết hợp đồng giữa bà H1 và bà M có lập thành hợp đồng nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Do hai bên chủ quan, tin tưởng nhau, do thiếu hiểu biết pháp luật và một phần đợi nếu ông A, bà H2 quay về chuộc đất thì cùng nhau giải quyết.

Quá trình tố tụng bà H1, ông M thể hiện quan điểm: Bà H1, ông M thừa nhận và tôn trọng các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bà Phan Nguyệt M ngày 18/3/2014. Yêu cầu giữ nguyên những nội dung hợp đồng mà các bên đã ký kết và thực hiện. Việc công nhận hiệu lực của hợp đồng

giữa hai bên do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng đến thời điểm này không thể thực hiện được do hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 với vợ chồng ông A đã hết thời hạn. Trường hợp pháp luật cho phép thì đề nghị Tòa án nhân dân thành phố R G tuyên xử chấp nhận cho bà M được quyền đơn phương thực hiện các thủ tục để đăng ký sang tên chủ sử dụng đất mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng. Bà H1, ông M không có tranh chấp và không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H2 và ông Nguyễn Thanh A vắng mặt tại phiên tòa.* Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 18/02/2025 bà H2, ông A thể hiện quan điểm: Phần diện tích đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, có diện tích 802,7 m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông A, bà H2 đã được UBND thành phố R cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD9225825 ngày 25/3/2011 cho ông Nguyễn Thanh A đứng tên chủ quyền; đến ngày 12/3/2018 ông A được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số CL 853020. Vào năm 2012 vợ chồng ông A, bà H2 đã lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Ngọc H1 được toàn quyền định đoạt phần đất này, được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/5/2012 và kể từ thời điểm này bà H1 được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến phần diện tích đất nêu trên. Bà H2, ông A thống nhất, đồng ý việc bà Trần Ngọc H1 chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho bà Phan Nguyệt M. Bà H2, ông A không tranh chấp, không khiếu nại gì đối với việc chuyển nhượng nêu trên.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R G phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H2 đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 71, 72, 73 BLTTDS. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 73 BLTTDS.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 91, 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 697, 698, 699, 700 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 116, 129 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 20,

Điều 4, Điều 105, 106 của Luật Đất đai 2003; các Điều 3, 95, 166 của Luật Đất đai 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Nguyệt M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 18/3/2014 được ký giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, bà Trần Ngọc H1 không thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án tuyên bố cho bà Phan Nguyệt M được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên chủ sử dụng đất mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, các đương sự bà H1, ông M, bà H2, ông A vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự bà H1, ông M, bà H2, ông A.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014, giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1, đối với thửa đất có diện tích 802,7 m², thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD225825 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 25/3/2011; cấp đổi thành giấy ký hiệu số CL853020 ngày 12/3/2018. Căn cứ **khoản 3 Điều 26** của Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp giữa các bên được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nơi hợp đồng được thực hiện là phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố R G, tỉnh Kiên Giang.

[3] *Về phạm vi khởi kiện:* Tại đơn khởi kiện ngày 06/8/2024 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà M yêu cầu: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014 giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1 đối với phần đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, diện tích 802,7 m² là có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Trần Ngọc H1

phải thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Trường hợp bà H1 không thực hiện thì yêu cầu Tòa án tuyên bố cho bà M được quyền đơn phương thực hiện các thủ tục để đăng ký sang tên chủ sử dụng đất mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Kiều M1 là người đại diện của nguyên đơn bà Phan Nguyệt M xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu khởi kiện cuối cùng của nguyên đơn như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014 giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1 đối với phần đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, diện tích 802,7 m², thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 87 là có hiệu lực pháp luật. Bà Phan Nguyệt M được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục để đăng ký sang tên chủ sử dụng đất mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07 tháng 9 năm 2022. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Nguyệt M.

Trong vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[4] Về vị trí đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình tố tụng, các bên đương sự đều thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 27/11/2024 và yêu cầu Tòa án căn cứ vào tài liệu nêu trên để xem xét giải quyết vụ án theo quy định và không yêu cầu thực hiện lại, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về nguồn gốc và thông tin về thửa đất: Theo hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cung cấp, thể hiện: Nguồn gốc đất có diện tích 802,7 m², tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là của ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị P1 tặng cho lại cho con là ông Nguyễn Thành A1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực ngày 22/03/2011. Ông Nguyễn Thanh A đã được UBND thành phố R cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 225825 ngày 25/3/2011; đến ngày 12/3/2018 ông A được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số CL 853020.

Hiện bà Phan Nguyệt M là người đang trực tiếp quản lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Nguyệt M yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 802,7 m², tọa lạc tại T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa người chuyển nhượng là bà Trần Ngọc H1 với người nhận chuyển nhượng là bà Phan Nguyệt M là có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh A và bà Phạm Thị Thu H2 đã ủy quyền cho bà Trần Ngọc H1 được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với quyền sử dụng đất này, như: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, góp vốn, bảo lãnh... theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/5/2012. Trên cơ sở đó bà H1 tiến hành chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho bà Phan Nguyệt M, việc chuyển nhượng hai bên có lập thành hợp đồng ghi ngày 18/3/2014, nhưng chưa được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Quá trình thực hiện hợp đồng, người nhận chuyển nhượng là bà M đã giao tiền đầy đủ cho bà H1 và người chuyển nhượng là bà H1 cũng đã bàn giao đất và bàn giao toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan về đất cho bà M quản lý, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Tuy nhiên, do tại thời điểm bà M thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là thanh toán tiền đầy đủ theo hợp đồng thì hợp đồng ủy quyền giữa ông A, bà H2 với bà H1 đã hết thời hạn nên các bên chưa thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định.

Quá trình tố tụng, tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 18/02/2025 chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh A và bà Phạm Thị Thu H2 thừa nhận và xác nhận việc đã ủy quyền cho bà Trần Ngọc H1 được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với quyền sử dụng đất này, như: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, góp vốn, bảo lãnh... theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/5/2012 và thống nhất, đồng ý với việc bà Trần Ngọc H1 chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho bà Phan Minh N và không tranh chấp, không khiếu nại gì đối với việc chuyển nhượng nêu trên, đây là tình tiết khách quan, đúng với diễn biến thực tế mà các bên đã thực hiện và được các bên đương sự thừa nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của [Bộ luật tố tụng Dân sự](#) những tình tiết, sự kiện trên không phải chứng minh. Do đó, có đầy đủ căn cứ và cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng giữa bà Trần Ngọc H1 với bà Phan Nguyệt M đối với phần đất có diện tích 802,7 m², tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hoạt động thanh toán, bàn giao đất ghi ngày 18/3/2014 là có thật và bà M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là thanh toán đủ tiền cho bà H1 và bà H1 thực hiện đúng nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là đã giao đất và hồ sơ giấy tờ đất cho bà M quản lý, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Nhận thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng

nêu trên là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm xác lập giao dịch các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Về hình thức, thời điểm hai bên xác lập giao dịch là ngày 18/3/2014, tại thời điểm này giao dịch các bên thực hiện được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự năm 2005. Theo quy định tại các Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi xác lập giao dịch các bên không thực hiện đúng các trình tự, thủ tục nêu trên và chưa được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận là có vi phạm về hình thức.

Tại Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số [323/QĐ-CA](#) 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao:

Tình huống án lệ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình.

Giải pháp pháp lý: Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu nhưng loại trừ các trường hợp sau: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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; 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, mặc dù việc chuyển nhượng giữa bà M với bà H1 có lập thành văn bản nhưng văn bản này có vi phạm quy định về công chứng, chứng thực, nhưng giao dịch này đã được các bên thực hiện hoàn thành nghĩa vụ thanh toán giữa người bán và người mua với nhau. Trong suốt quá trình tố tụng, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh A, bà Phạm Thị Thu H2; bên chuyển nhượng là bà Trần Ngọc H1 và bên chuyển nhượng là bà M vẫn giữ nguyên ý chí, nguyện vọng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trong phần nghị án, Hội

đồng xét xử thống nhất: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/03/2014, đối với phần đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 87, diện tích 802,7 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 225825 được UBND thành phố R cấp ngày 25/3/2011; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số CL 853020 ngày 12/3/2018 cho ông Nguyễn Thanh A đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật. Bà Phan Nguyệt M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn bà M và bị đơn bà H1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 91, 92, 227, 228, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, 689, 691, 697, 698, 699, 700 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 105, 106 của Luật đất đai năm 2003; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 6; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Nguyệt M đối với bị đơn bà Trần Ngọc H1, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Nguyệt M với bà Trần Ngọc H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 03 năm 2014, đối với phần đất tọa lạc tại đường T, phường A, thành

phố R, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 87, diện tích 802,7 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 225825 được UBND thành phố R cấp ngày 25/3/2011; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số CL 853020 ngày 12/3/2018 cho ông Nguyễn Thanh A đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật. Bà Phan Nguyệt M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Nguyên đơn bà Phan Nguyệt M và bị đơn bà Trần Ngọc H1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND TP. R G;
- THA DS TP. R G;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Tấn Nghĩa