

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 18/2025/DSST
Ngày: 08/4/2025.
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 HUYỆN NHƠN TRẠCH TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thanh Phương và bà Hoàng Thị Cát
Phương.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Quân Thu Thảo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tham
gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại Phòng xét xử trụ sở Tòa án nhân dân huyện
Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự
thụ lý số **209/2023/TLST-DS** ngày **19** tháng **6** năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
08/2025/QĐXX-DS ngày 18 tháng 2 năm 2025, theo Quyết định hoãn phiên tòa số
73/2025/QĐXX-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự: -

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1981; địa chỉ: số A đường V,
phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Khôi N, sinh năm 1972 địa
chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện N,
tỉnh Đồng Nai.

(Ông H có mặt; ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn, ông Đỗ Khôi
N đại diện trình bày:

Ngày 02 tháng 5 năm 2007 ông H đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn
Tấn C 03 thửa đất với giá chuyển nhượng là 70.000.000đ/1000m², cụ thể:

Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.670m² tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 003032, số vào sổ H00078 cấp ngày 14/01/2005. Giá chuyển nhượng 186.900.000 đồng.

Thửa đất số 389, tờ bản đồ số 17, diện tích 720m² tọa lạc xã P, huyện N, Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 003033, số vào sổ H00079 cấp ngày 14/01/2005. Giá chuyển nhượng 50.400.000 đồng.

Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.069m² tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 003032, số vào sổ 03357/QSDĐ/7977 QĐCTU cấp ngày 08/11/2004. Giá chuyển nhượng 284.830.000 đồng.

Việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H đã thanh toán tiền đầy đủ, bên chuyển nhượng đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa 03 thửa đất trên cho ông H quản lý, sử dụng ổn định xuyên suốt từ đó đến nay, không có ai tranh chấp.

Do thời gian đi làm ăn xa chưa thực hiện thủ tục công chứng, đăng bộ sang tên nên nay ông H liên hệ **ông C** hỗ trợ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng **ông C** cố tình không hợp tác.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H, ông Nguyễn Tân C1 ngày 02 tháng 5 năm 2007 đối với các thửa đất như sau

Thửa đất số 388, tờ bản đồ địa chính số 17 cũ, xã P, huyện N tương ứng tài liệu bản đồ mới theo đo đạc thực tế diện tích 3.070 m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Thửa đất số 389, tờ bản đồ địa chính số 17 cũ, xã P, huyện N tương ứng tài liệu bản đồ mới theo đo đạc thực tế diện tích 736 m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Thửa đất số 110 tờ bản đồ địa chính số 18 cũ, xã P, huyện N tương ứng tài liệu bản đồ mới theo đo đạc thực tế diện tích 4028 m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn ông Nguyễn Tân C1 không đến Tòa án cung cấp chứng cứ và tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông C1 không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị buộc đương sự chịu theo luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn ông Đỗ Văn H khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Tấn C, tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ Điều 25, Điều 33, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nộp đúng trình tự thủ tục, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện nên được xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

[2] Về tư cách đương sự và thẩm quyền:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định: Nguyên đơn ông Đỗ Văn H, bị đơn ông Nguyễn Tấn C.

Bị đơn Nguyễn Tấn C đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

Vụ án tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc trên địa bàn huyện N nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện:

- Nguyên đơn ông Đỗ Văn H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H, ông C đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.806 m² gồm các thửa đất số 388, 389, cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 17 cũ, tương ứng các thửa đất số 74, 126, cùng thuộc tờ bản đồ địa chính mới số 34 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và diện tích đất theo đo đạc thực tế 4028 m² thuộc thửa đất số 110 tờ bản đồ địa chính số 18 cũ, tương ứng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Phía nguyên đơn ông H khai ngày 02 tháng 5 năm 2007, ông H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn C các thửa số 388, 389, cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 17 cũ và thửa đất số 110 tờ bản đồ địa chính số 18 cũ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ông H đã thanh toán đủ tiền cho ông C, ông C đã bàn giao đất cho ông H canh tác từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, hai bên chưa làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, chưa đăng bộ sang tên. Nay ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H và ông C.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn C1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đề đến Tòa tham gia tố tụng và cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nhưng ông C1 không đến Tòa cung cấp chứng cứ chứng minh

tài sản mà ông H đang có tranh chấp là tài sản của ông C1. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn H.

Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên được ký kết tự nguyện. Tại thời điểm chuyển nhượng đất ông C1 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù về mặt hình thức hai bên chưa công chứng hợp đồng, tuy nhiên về nội dung hợp đồng hai bên đã hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng đã giao nhận đủ tiền cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng. Nên giao dịch hợp đồng giữa hai bên hợp pháp quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H và C1, giao cho ông H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.806 m² gồm các thửa đất số 388, 389, cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 17 cũ, tương ứng các thửa đất số 74, 126, cùng thuộc tờ bản đồ địa chính mới số 34 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và diện tích đất theo đo đạc thực tế 4028 m² thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ địa chính số 18 cũ, tương ứng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là phù hợp quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005 và luật đất đai 2003. Ông H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp thuế theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Tấn C2 phải chịu 24.885.200 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn C2 phải chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 75.984.160 đồng.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn H đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn C1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đỗ Văn H và ông Nguyễn Tấn C ngày 02 tháng 5 năm 2007 đối với các thửa **388, 389, cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 17** cũ và thửa đất số 110, tờ bản đồ địa chính số 18 cũ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

Giao cho ông Đỗ Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế **3.070 m²** thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ địa chính số 17 cũ, xã P, huyện N, tương ứng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 34 mới, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3417/2024 ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N1.

Giao cho ông Đỗ Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế **736 m²** thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ địa chính số 17 cũ, xã P, huyện N, tương ứng thửa đất số 126, tờ bản đồ số 34 mới, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 12, 13, 14, 15, 16, 17, 12 theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3417/2024 ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N1.

Giao cho ông Đỗ Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế **4.028 m²** thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ địa chính số 17 cũ, xã P, huyện N, tương ứng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 35 mới, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3336/2024 ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N1.

Ông **Đỗ Văn H** có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp thuế theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Tấn C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là **24.885.200** đồng (**Hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi năm nghìn hai trăm đồng**).

Hoàn trả cho ông **Đỗ Văn H** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **12.400.000** đồng (**Mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng**) theo biên lai số **0001510** ngày **06** tháng **6** năm **2023** của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn C2 phải chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là **75.984.160** đồng. Ông **Đỗ Văn H** đã nộp trong quá trình tố tụng nên ông Nguyễn Tấn C có trách nhiệm trả lại cho ông **Đỗ Văn H** số tiền **75.984.160** đồng (**Bảy mươi năm triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi đồng**).

Trường hợp bản án 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, 7, 7a 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS, THA;
- UBND xã, VPĐKĐĐ
- Lưu hồ sơ vụ án, AV

Nguyễn Tiến Trung