

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 19/2025/DS – ST

Ngày: 11/9/2025

V/v: Tc Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Chinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Xuân Đạm

2. Bà Nguyễn Kim Phụng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Lành – Thư ký Tòa án

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Như Mai Trang - Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2023/TLST- DS ngày 05 tháng 4 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2025/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Hoàng D, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố NT, xã LN, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K54, xã TT, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố NP, xã LN, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà D Thị H1, sinh năm: 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 39, đường Nguyễn Du, Khu phố NH, xã LN, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lưu Hoàng D trình bày: Ông Lưu Hoàng D và bà Dương Thị H1 kết hôn năm 2005. Năm 2007 bà H1 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị N ông Nguyễn Văn H thửa đất diện tích khoảng 57m², tọa lạc số 14, Quốc lộ 13, khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, nay là xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai giá khoảng 45.000.000đ, có viết giấy tay nhưng đã thất lạc, trên đất không có tài sản gì. Lúc chuyển nhượng ông D không biết thửa đất này đã có giấy chứng nhận QSDĐ. Bà N ông H đã giao đất và ông D bà H1 đã giao tiền từ năm 2007. Theo ông D, khi nhận chuyển nhượng là trong thời kỳ hôn nhân, nhưng lúc đó chỉ để bà H1 đứng tên mua. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D bà H1 làm nhà khung sắt, lợp tôn. Sau này làm nhà xây. Năm 2015 ông D bà H1 ly hôn, tài sản thỏa thuận ông D được chia thửa đất này và căn nhà trên đất. Ông D sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Sau khi thỏa thuận phân chia xong ông D đi làm sổ đất mới biết đất có giấy chứng nhận QSDĐ số 00551/QSDĐ cấp năm 2003 diện tích 57,8m² đứng tên bà Phạm Thị N ông Nguyễn Văn H. Khi đi đăng ký cấp QSDĐ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh cho rằng đất đã có sổ đỏ nên phải lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định. Ông D đã lập đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định và bà N có ký nhiều lần nhưng cán bộ địa chính thị trấn hướng dẫn sai thủ tục nên lên Văn phòng đăng ký đất đai không đồng ý. Sau đó, ông D nhờ bà N ký tiếp nhưng bà N không đồng ý ký nữa nên đất vẫn chưa được sang tên QSDĐ. Nay ông D yêu cầu bà N ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu công nhận QSDĐ cho ông D đối với thửa đất diện tích qua thẩm định đo đạc là 56,1m², theo trích đo bản đồ địa chính số TĐ 80 - 2024 ngày 07/10/2024 thuộc thửa số 60 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Năm 2007 bà N và ông Nguyễn Văn H có chuyển nhượng cho bà D Thị H1 thửa đất diện tích khoảng 57m², tọa lạc số 14, Quốc lộ 13, khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay giao cho bà H1 giữ, trên đất không có tài sản gì. Bà N ông H đã giao đất, bà H1 đã giao tiền và làm nhà ở đến nay nên bà N không tranh chấp. Sau này ông D sang tên QSDĐ không được nên có nhờ bà N ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định của Nhà nước. Bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhiều lần nhưng không biết tại sao không sang sổ được. Việc không sang sổ được không phải là lỗi của bà N. Nay ông D khởi kiện yêu cầu bà N ký thủ tục để sang tên QSDĐ bà N không đồng ý vì đã ký nhiều lần nên sợ vi phạm pháp luật. Do đó tùy Tòa án giải quyết.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Dương Thị H1: Năm 2007 bà H1 có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Văn H thửa đất tọa lạc số 14, Quốc lộ 13, khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng đã thất lạc, trên đất không có tài sản gì. Sau khi chuyển nhượng, năm 2007 làm nhà khung sắt, lợp tôn. Sau này xây tường xung quanh. Năm 2015 bà H1 và ông D ly hôn, thỏa thuận phân chia tài sản và giao thửa đất này cho ông D. Đối với thửa đất đã phân chia cho ông D nay bà H1 không có ý kiến yêu cầu gì, để ông D toàn quyền quyết định.

Ông Nguyễn Văn H: Ông H và bà N có thửa đất đã chuyển nhượng cho bà H1 ông D như ông D bà H1 trình bày. Ông H và bà N đã giao đất và vợ chồng ông D bà H1 đã giao tiền. Năm 2019 ông H và bà N ly hôn. Sau này nghe nói bà N có làm hợp đồng theo quy định của nhà nước cho ông D nhưng không biết trực tiếp vấn đề gì mà không sang tên sổ cho ông D. Nay đất đã chuyển nhượng cho ông D bà H1 và hai bên đã giao đất giao tiền nên ông H không có ý kiến yêu cầu gì.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Xác định đúng quan hệ tranh chấp, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát. Thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Thẩm phán, hội thẩm nhân dân và thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Hoàng D:

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Hoàng D đối với thửa đất diện tích là 56,1m², theo trích đo bản đồ địa chính số TĐ 80 - 2024 ngày 07/10/2024 thuộc thửa số 60 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Lưu Hoàng D có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Văn H với bà Dương Thị H1 (là vợ của ông D) đối với thửa đất thửa đất diện tích là 56,1m², theo trích đo bản đồ địa chính số TĐ 80 - 2024 ngày 07/10/2024 thuộc thửa số 60 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, nay là khu phố Ninh Thạnh, xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai. Do đó xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp

đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tọa lạc tại xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về thời hiệu khởi kiện:

Năm 2007 bà Dương Thị H1 vợ ông Lưu Hoàng D nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị N ông Nguyễn Văn H thửa đất diện tích khoảng 57m², tọa lạc số 14, Quốc lộ 13, khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Đến năm 2017 ông D đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất nhưng không được cấp do đất đã có giấy chứng nhận QSDĐ nên phải làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu. Do quá trình thực hiện kéo dài ông D vẫn không được cấp QSDĐ. Bà N ông H thừa nhận việc chuyển nhượng và có ký thủ tục chuyển nhượng cho ông D nhiều lần nhưng vẫn không được cấp sổ. Ông D cung cấp chứng cứ cấp QSDĐ liên tục gồm các biên bản khảo sát hiện trạng, xác nhận việc sử dụng đất, phiếu lấy ý kiến của khu dân cư, đo đạc bản vẽ.... Như vậy, xác định thời hiệu vẫn còn.

[2.2] Xét về quyền khởi kiện: Bà N ông H đều thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H1. Chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân. Ông D bà H1 trả hết tiền và làm nhà sống ổn định. Đến năm 2015 ông D và bà H1 ly hôn, tại văn bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 09/4/2015 giữa ông D và bà H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phương Nam, ông D được chia thửa đất này nên ông D là người có quyền khởi kiện.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Dương Thị H1 nhận chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị N ông Nguyễn Văn H chỉ viết giấy tay, không có công chứng chứng thực. Ông D bà H1 đã giao tiền từ năm 2007 và làm nhà xây, sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay, không có tranh chấp. Bà N ông H cũng thừa nhận việc đã chuyển nhượng đất và nhận đủ tiền, nay bà N ông H không tranh chấp.

Xét thấy việc chuyển nhượng giữa bà H1 và bà N ông H không tuân thủ về mặt hình thức nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà N ông H đã giao đất, bà H1 đã giao tiền và ông D bà H1 làm nhà xây trên đất sống ổn định từ năm 2007 đến nay. Bà N ông H không phản đối, không tranh chấp 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. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà N ông H không bị coi là vô hiệu.

Từ sự phân tích trên, chấp nhận yêu cầu của ông D: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N ông H và bà H1 đối với thửa đất qua đo đạc diện tích là 56,1m², theo trích đo bản đồ địa chính số TĐ 80 - 2024 ngày 07/10/2024 thuộc thửa số 60 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai.

Ông D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất.

[4.] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông D tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) và chi phí đo đạc bản vẽ 2.686.000đ (hai triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, ông D tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 688, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005;
 - Các Điều 129, 688 Bộ luật dân sự 2015;
 - Điều 106 Luật đất đai năm 2003;
 - Các Điều 167, 168, 179, 188 Luật đất đai năm 2013;
 - Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Hoàng D:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N ông Nguyễn Văn H với bà Dương Thị H1 đối với thửa đất diện tích 56,1m² tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Hoàng D đối với thửa đất diện tích 56,1m², theo trích đo bản đồ địa chính số TĐ 80 - 2024 ngày 07/10/2024 thuộc thửa số 60 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, xã Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai

Ông D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ông D tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) và chi phí đo đạc bản vẽ 2.686.000đ (hai triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D tự nguyện chịu 300.000đ án phí được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp. Sau khi khấu trừ, Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Đồng Nai) trả lại cho ông D 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010398 ngày 05 tháng 4 năm 2023.

Trường hợp bản án này 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 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. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 14- Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai (Phòng THADS khu vực 14 - Đồng Nai)
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Kiều Chinh