

Bản án số: 34/2025/DS-ST

Ngày: 19/9/2025.

"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 KHU VỰC A – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Tình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Ngọc.

2. Bà Lê Thị Thận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Đàm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2024/TLST-DS, ngày 09 tháng 01 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2025/QĐXXST-DS, ngày 07/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Doanh Đức C, sinh năm 1957. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn M, xã B, tỉnh Đồng Nai (trước là thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Ngọc Á, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn A, xã N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Viết Đ, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn B- B, xã B, tỉnh Đồng Nai (trước là 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước).

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

+ Bà Võ Thị M, sinh năm 1976. (Vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1997. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn B- B, xã B, tỉnh Đồng Nai (trước là 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 20/09/2023, đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/12/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Doanh Đức C trình bày:***

Trong năm 2011 thông qua người quen ông biết ông Nguyễn Viết Đ có nhu cầu chuyển nhượng đất 02 thửa đất tại thôn B, xã B. Ông Đ đưa ra thông tin là đã giải quyết chấm dứt quan hệ hôn nhân và phân chia tài sản với bà Võ Thị M theo bản án của Tòa án nhân dân huyện B. Ông có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên ông Đ dẫn ông đến vị trí 02 thửa đất nêu trên. Sau khi xem đất hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 02 thửa đất sau khi đã bớt xuống 115.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi trong hợp đồng viết tay là 75.000.000 đồng để không phải đóng thuế nhiều. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng là 07 ngày kể từ ngày viết giấy mua bán; ông Đ có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí về thuế, phí, lệ phí theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng nêu trên. Việc thỏa thuận nêu trên có lập hợp đồng chuyển nhượng và ông Đ ký nhận. Giấy được viết thành 01 bản và do ông giữ.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 04/10/2011 tại nhà ông khi viết hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã giao cho ông Đ 100.000.000 đồng và khoảng một tuần sau ông giao tiếp 5.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền thì ông Đ bàn giao đất cho ông quản lý, đồng thời đưa cho ông giữ bản gốc 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 03 hôm sau ông vào canh tác sử dụng đất thì bà Võ Thị M cùng một số người nhà bà M đứng ra ngăn cản, cho rằng ông Đ còn nợ bà M nhiều tiền nên không đồng ý để ông sử dụng đất.

Sau sự việc trên ông gặp lại ông Đ để phản ánh thì ông Đ nói ông cứ tiếp tục sử dụng đất như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, do phía bà M nhiều người nên từ đó đến nay ông lo sợ không vào quản lý sử dụng. Còn về phía ông Đ thường xuyên vắng mặt khỏi địa phương, không thể liên lạc được nên hiện nay ông mới thực hiện việc khởi kiện đến Tòa án và yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung gồm:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông Đ đối với diện tích đất 1.200 m² (đo đạc thực tế khi chỉ ranh là 1043,1m², chưa lồng ghép sơ đồ giải thửa), trước đó thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 16 mà Tòa án đã chia cho ông Đ. Công nhận diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền quản lý sử dụng của ông.

Đối với thửa đất còn lại ông nhận chuyển nhượng mà ông Đ bà M đã làm thủ tục tặng cho con và thực hiện chuyển nhượng cho người khác thì ông sẽ giải quyết bằng một vụ việc riêng.

Tại phiên tòa ngày 18 và 24/4/2025 và lời khai tiếp theo nguyên đơn trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trong quá trình giải quyết vụ án. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì không nói rõ giá trị từng thửa mà chỉ thỏa thuận tổng giá trị. Giá trị chuyển nhượng là 115.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 75.000.000 đồng là nhằm mục đích không phải đóng nhiều tiền thuế. Về việc giao tiền thì đã giao được 105.000.000 đồng. Trước khi Tòa án tiến hành thủ tục phiên

hợp công khai chứng cứ và hòa giải thì ông đã được chị T là con gái của ông Đ bàn giao đất quản lý sử dụng. Đề nghị được công nhận diện tích đất đo đạc thực tế trên cơ sở bảo đảm các bên đều đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp người khác.

Ông thống nhất với kết quả chỉnh lý của đơn vị đo đạc ngày 29/8/2025, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1061.5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông. Đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất còn lại thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Võ Thị M để thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Yêu cầu ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, giám định chữ ký, chữ viết là 11.000.000 đồng.

**** Quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Viết Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, nhưng hiện nay không rõ cư trú ở đâu, Tòa án đã thực hiện việc đăng tin tìm kiếm thông báo nhưng không về làm việc, không gửi ý kiến cho Tòa án, không tham gia phiên tòa sơ thẩm.***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu T trình bày:***
Chị là con ruột của ông Nguyễn Viết Đ bà Võ Thị M, ông Doanh Đức C thì chị mới biết khi ông C cùng người làm công vào canh tác đất của cha mẹ cách đây đã rất lâu.

Cha mẹ chị đã giải quyết chấm dứt quan hệ hôn nhân và được Tòa án phân chia tài sản vào năm 2010 là đúng. Theo chị nhớ sau thời gian ly hôn thì cha mẹ có thỏa thuận lại phân chia tài sản. Trong đó ông Đ để lại các thửa đất mà được Tòa án chia khi giải quyết ly hôn cho bà M quản lý sử dụng; bà M có nghĩa vụ đưa lại tiền cho ông Đ. Chị cũng không thấy cha mẹ lập giấy tờ gì về việc thỏa thuận này mà sau này chỉ thấy bà M đưa cho ông Đ số tiền khoảng 30.000.000 đồng.

Sau khi ly hôn bà M vẫn là người quản lý các thửa đất mà ông Đ được chia. Chị và bà M cũng không biết về việc ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng lại các thửa đất Tòa án phân chia cho ông Doanh Đức C. Sau đó ông C tự ý đưa người vào phát cỏ, tía cảnh cây đối với phần đất ông Đ được chia, nhưng bà M phát hiện được và đứng ra ngăn cản, không cho canh tác. Phía ông C đi về và không tiếp tục canh tác, cho đến năm 2022 thì ông C mới vào yêu cầu gia đình chị giao đất để sử dụng.

Năm 2017 ông Đ bà M làm thủ tục tặng cho chị một phần thửa đất mà đã được phân chia trước đó. Sau khi được cấp sổ thì chị chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M1.

Sau thời gian này ông Đ bà M không còn sinh sống tại địa phương và cũng không biết đang sinh sống ở đâu, thỉnh thoảng ông Đ bà M có liên lạc với chị bằng điện thoại nhưng sau đó không liên hệ được do thay đổi nhiều số điện thoại.

Chị đã được Tòa án giải thích về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, những yêu cầu độc lập của chị đối với phía nguyên đơn và bị đơn trong vụ án. Chị không có yêu cầu gì đối với các cây trồng đã trồng trong thời gian được giao đất. Chị đề nghị bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông C tạm thời quản lý đối với phần đất mà ông Đ đã được chia theo hiện trạng thực tế hiện nay để các bên quản lý ổn định sau này. Các bên đã tạm bàn giao đất cùng tài sản gắn liền với đất

Tại phiên tòa ngày 18/4/2025 trình bày: Chị Thông nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông C, đã giao đất cùng tài sản gắn liền trên đất cho ông C quản lý sử dụng, mẹ chị cũng không tranh chấp gì khác, đề nghị giải quyết để các bên thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quản lý sử dụng ổn định về sau trên cơ sở điều chỉnh sơ đồ lại theo yêu cầu của ông C để các bên đều được cấp sổ. Chị cũng không biết hiện nay cha mẹ chị sinh sống ở đâu, thỉnh thoảng chỉ liên lạc bằng điện thoại nhưng lâu nay cũng không còn liên lạc được.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực A – Đồng Nai phát biểu ý kiến:
Về tố tụng Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết chi phí tố tụng, án phí theo quy 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 phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng : Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Viết Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M không có mặt tại địa phương, không tham gia phiên tòa sơ thẩm. Tòa án đã thực hiện việc đăng tin tìm kiếm thông báo và niêm yết thủ tục đúng quy định vì vậy, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

Căn cứ lời trình bày đương sự, tài liệu và quá trình thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện:

Ông Nguyễn Viết Đ bà Võ Thị M là vợ chồng. Ông Đ bà M có tài sản chung là thửa đất diện tích 2014m², thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BA 269198 vào sổ cấp số CH 0002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/12/2009 (đo đạc thực tế hiện nay là 2.071,3m²) và thửa đất diện tích 5774m², thuộc thửa số 160, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AC 177449 vào sổ cấp số H 0072 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/5/2005, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Do mâu thuẫn trầm trọng nên ông Đ bà M đã giải quyết ly hôn, chia tài sản chung theo Bản án số 23/2010/HNGĐ-ST, ngày 18/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Theo đó ông Đ được chia quản lý sử dụng 2.971,6m² tại thửa số 160, tờ bản đồ số 16 và diện tích 1.009m² tại thửa số 170, tờ bản đồ số 16 cùng tài sản gắn liền với đất là cây cà phê 04 năm tuổi; bà M được chia diện tích 2.802,4m² tại thửa số 160, tờ bản đồ số 16, cùng một số tài sản khác và 1.005m² tại thửa số 170, tờ bản đồ số 16 cùng tài sản gắn liền với đất là cây cà phê 04 năm tuổi.

Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng: Căn cứ giấy “HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG ĐẤT” ngày 04/10/2011 (BL 77) có nội dung ông Đ chuyển nhượng 02 thửa đất được Tòa án phân chia nêu trên cho ông Doanh Đức C với giá 75.000.000

đồng, trong đó ông C đưa trước 60.000.000 đồng. Phía ông Đ có trách nhiệm cung cấp đầy đủ giấy tờ cho phía ông C để làm các thủ tục chuyển nhượng và số tiền còn lại được giao hết vào ngày 04/10/2011. Căn cứ kết luận giám định số 755/KL-KYHS, ngày 01/11/2024 của Phòng K Công an tỉnh B thể hiện mẫu chữ ký “Nguyễn Viết Đ” tại mục bên chuyển nhượng đất so với các mẫu so sánh Nguyễn Viết Đ (tài liệu trong quá trình giải quyết tranh chấp năm 2010) là cùng một người viết ra. Vì vậy, có cơ sở xác định đúng ông Đ là chủ thể tham gia giao kết hợp đồng và có quyền định đoạt đối với tài sản chuyển nhượng.

Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập hợp đồng bằng giấy viết tay nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, các bên cũng thỏa thuận thêm về thủ tục thực hiện chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền để cho ông C đứng tên theo quy định.

Xét về quá trình thực hiện hợp đồng: Phía ông C cho rằng đã giao hết tiền, được ông Đ đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 170, tờ bản đồ số 16; được ông Đ bàn giao đất kể từ thời điểm ký hợp đồng, ông đã vào dọn dẹp vườn nhưng gia đình bà M đứng ra ngăn cản nên lo sợ nên tìm ông Đ nói chuyện và được ông Đ đưa ra thông tin cứ tiếp tục sử dụng nhưng ông lo sợ không dám vào sử dụng. Căn cứ lời khai của chị T là con gái của ông Đ bà M thể hiện có sự việc ông C đưa người vào phát cỏ, tỉa cành cây đối với phần đất ông Đ được chia, nhưng bà M phát hiện được và đứng ra ngăn cản nên ông C không tiếp tục canh tác mà đến năm 2022 mới thực hiện việc khởi kiện, như vậy có cơ sở xác định phía ông Đ đã bàn giao đất cho ông C sử dụng, nhưng phía bà M đứng ra ngăn cản.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định, Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 29/8/2025 của Công ty TNHH MTV Đ1 thể hiện thửa số 170, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 269198 vào sổ cấp số CH 0002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/12/2009 hiện nay thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 76, diện tích là 2.071,3 m², tài sản gắn liền với đất là cây cà phê độ tuổi khoảng 10 năm tuổi và trồng xen thêm 20 cây điều khoảng 07 năm tuổi.

Xét phần diện tích đất phía ông C yêu cầu công nhận thấy rằng: Ông C yêu cầu công nhận diện tích 1061,5 m² là một phần trong tổng diện tích đất 2.071,3 m²; phần diện tích đất còn lại của bà Võ Thị M đang quản lý hiện nay là 1.009,8m². Các diện tích nêu trên đều tăng hơn so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó và đã chia cho ông Đ bà M mỗi người một phần. Việc chênh lệch này không xuất phát từ việc tranh chấp với các thửa đất liền kề mà do hệ thống đo đạc có sự chênh lệch qua các thời kỳ. Vì vậy, trường hợp công nhận cho phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định sau khi Bản án số 23/2010/HNGĐ-ST, ngày 18/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước có hiệu lực pháp luật thì ông Đ bà M không thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của Tòa án đã xét xử mà tự chuyển nhượng, tặng cho chủ thể khác. Chưa thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 269198 vào sổ cấp số CH 0002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/12/2009.

Phía ông C cho rằng giá trị 02 thửa đất ông nhận chuyển nhượng của ông Đ là 115.000.000 đồng, đã đưa 105.000.000 đồng, nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với ông C thể hiện giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng, ông C đã đưa 60.000.000 đồng, còn lại 15.000.000đ, tức số tiền đã giao nhận trên 2/3 tổng số tiền chuyển nhượng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai là vi phạm hình thức hợp đồng tại thời điểm giao kết, nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất và giao nhận trên 2/3 số tiền nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo tinh thần tại điểm b.3, tiểu mục 2.2, mục 2, phân II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004 và cần áp dụng Luật đất đai năm 2013 để giải quyết là phù hợp.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

4. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn các khoản theo như yêu cầu của nguyên đơn tổng cộng là 11.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

Công nhận hiệu lực Hợp đồng SANG NHƯỢNG ĐẤT” ngày 04/10/2011, giữa ông Doanh Đức C với ông Nguyễn Viết Đ.

Công nhận tích đất 1061,5m² là một phần trong tổng diện tích đất 2.071,3m², thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 76; địa chỉ: Thôn B - B, xã B, tỉnh Đồng Nai (trước đây diện tích là 2014m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 269198 vào sổ cấp số CH 0002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/12/2009 cho ông Nguyễn Viết Đ bà Võ Thị M) **thuộc quyền quản lý sử dụng ông Doanh Đức C.**

(Diện tích và vị trí đất được thực hiện theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 29/8/2025 của Công ty TNHH Đ1).

Ông Doanh Đức C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Bà Võ Thị M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1009,8m² còn lại của thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 269198 vào sổ cấp số CH 0002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/12/2009 mang tên ông Nguyễn Viết Đ bà Võ Thị M để cấp lại cho ông Doanh Đức C và bà Võ Thị M theo quyết định của Tòa án nêu trên.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Viết Đ phải chịu 300.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Viết Đ trả cho ông Doanh Đức C số tiền 11.000.000 đồng.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
 - VKSND Khu vực A;
 - THADS tỉnh Đồng Nai;
 - Người tham gia tố tụng;
 - Lưu HS – VP -KT.
- (Số lượng: 12 bản)

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lường Văn Tình