

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK GLONG  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 24/2024/DS-ST

Ngày 10-9-2024

*“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 ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

**- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Ông Phạm Đình Hưng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Hữu Tỷ và ông Lê Khắc Hải

**- Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên toà:**  
Ông Lương Hồng Thái- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2023/TLST-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2024/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 7 năm 2024 quyết định hoãn phiên toà số: 34/2024/QĐST-DS, ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Đỗ Ngọc N, sinh năm 1983; địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Lương Văn M; sinh năm 1988, địa chỉ: Bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt (văn bản uỷ quyền ngày 17-6-2024).

*Bị đơn:* Anh Nguyễn Hùng C, sinh năm 1974; địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Tống Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền:* anh Lương Văn M; sinh năm 1988, địa chỉ:

Bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt (văn bản uỷ quyền ngày 17-6-2024).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 04 tháng 02 năm 2013, anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho anh N một thửa đất tại thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh N đã trả cho anh C, chị H 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng hẹn khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng sẽ trả. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh N đã chuyển đến ở, canh tác và sử dụng từ thời điểm đó đến nay. Năm 2019, anh C, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên (thửa đất số 119, mảnh trích đó số 25-2017, diện tích 794m<sup>2</sup>). Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh N đã nhiều lần yêu cầu anh C, chị H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N nhưng từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh C, chị H không hợp tác làm thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, anh N khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-02-2013; buộc anh C, chị H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 04-02-2013.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Hùng C trình bày:* Vào năm 2013, gia đình anh có chuyển nhượng cho gia đình anh Đỗ Ngọc N 01 ngôi nhà và đất vườn liền kề với diện tích 1000m<sup>2</sup>, có tứ cận 1 bên giáp ranh đất nhà ông K, 1 bên giáp đất nhà ông Y, phía sau giáp đường liên thôn; tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng với số tiền 80 triệu đồng. Khi làm hợp đồng có sự chứng kiến của vợ chồng anh C và vợ chồng anh N. Khi chuyển nhượng đất chưa có sổ. Anh N đã trả cho vợ chồng anh C số tiền 70 triệu, còn 10 triệu sẽ trả khi vợ chồng anh sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N. Hiện tại thửa đất này đã được cấp sổ vào năm 2019 nhưng do vợ anh C đã bỏ nhà đi từ năm 2016 đến nay, không rõ địa chỉ nên gia đình anh và gia đình anh N chưa làm thủ tục sang tên được. Hiện tại, gia đình anh N đang quản lý sử dụng thửa đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Ngọc N, anh đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng ngày 04 - 2 - 2013.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị H đã được Toà án triệu tập hợp lệ, nhưng chị H đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày tại Toà án. Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn anh C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chị Nguyễn Thị H không chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Ngọc N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-02-2013 giữa anh Đỗ Ngọc N với anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đã rút yêu cầu; chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nguyên đơn chịu án phí và các chi phí tố tụng.

### **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 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-02-2013 giữa anh Đỗ Ngọc N và chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Hùng C nên tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"; tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn cư trú tại xã Đăk Plao, huyện Đăk Glong nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố Tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-02-2013 giữa anh Đỗ Ngọc N với anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất: Ngày 04 tháng 02 năm 2013, anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho anh N một thửa đất tại thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông, thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh N đã trả cho anh C, chị H 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng hẹn khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng sẽ trả. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh N đã chuyển đến ở, canh tác và sử dụng từ thời điểm đó đến nay. Năm 2019, anh C, chị H được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên (thửa đất số 119, mảnh trích đó số 25-2017, diện tích 794m<sup>2</sup>). Vì vậy đây là tình tiết có thực và không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh N với anh C, chị H được xác lập ngày 04-02-2013 được Luật đất đai năm 2003 điều chỉnh; hợp đồng được đánh máy vi tính, có chữ ký của bên chuyển nhượng anh C, chị H và bên nhận chuyển nhượng anh N; người chứng kiến anh K'Lang, chị Cam Thị Chính, anh Hoàng Xuân Tiến, anh Trần Ngọc Thạch, không có xác nhận của chính quyền địa phương; không được công chứng là vi phạm quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Xét tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, cụ thể đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3]. Xét quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng, anh C, chị H đã bàn giao thửa đất chuyển nhượng cho anh N quản lý, sử dụng; trong nội dung hợp đồng có nội dung thoả thuận số tiền còn lại 10.000.000đ anh N sẽ trả khi gia đình anh C hoàn tất thủ tục sang tên cho anh N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2019 thửa đất của gia đình anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên do chị H đã bỏ đi khỏi địa phương (theo biên bản xác minh ngày 24-6-2024 của Toà án tại Công an xã Đăk Plao); đồng thời ý kiến trình bày của anh C cho rằng: Do chị H đã bỏ nhà đi từ năm 2016 đến nay, không rõ địa chỉ nên gia đình anh C và gia đình anh N chưa làm thủ tục sang tên được là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án anh C đồng ý đề nghị Toà án công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-02-2013.

[2.4]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng đối với chị H, tuy nhiên chị H không có mặt theo các văn bản tố tụng của Toà án, do đó Toà án không ghi nhận được ý kiến trình bày của chị H về yêu cầu của nguyên đơn; Toà án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

[2.5]. Xét mặc dù hợp đồng vi phạm quy định về hình thức và nội dung, tuy nhiên năm 2019 thửa đất của anh C đã được cấp giấy chứng nhận, mặt khác các bên đã bàn giao đất, canh tác sử dụng; anh N đã trồng cây lâu năm, đã xây dựng thêm một số công trình kiên cố so với thời điểm nhận chuyển nhượng, bị đơn đồng

ý công nhận hợp đồng, đồng thời căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự, giá chuyển nhượng thửa đất trên là 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*), anh N đã giao cho anh C, chị H số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*), 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 công nhận giao dịch này có hiệu lực pháp luật.

[2.6]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn anh C là có căn cứ; cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Ngọc N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-02-2013 giữa anh Đỗ Ngọc N và anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 119, mảnh trích đo 25-2017, diện tích 794m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

[3]. Xét tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C, chị H thể hiện diện tích 794m<sup>2</sup> (thiếu so với thỏa thuận chuyển nhượng 1000m<sup>2</sup>). Tuy nhiên anh N không có ý kiến gì về việc thiếu diện tích giữa giấy chứng nhận so với hợp đồng chuyển nhượng, mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 119, mảnh trích đo 25-2017 với sự chứng kiến của các đương sự. Các đương sự đều thống nhất được ranh giới của thửa đất, cụ thể thửa đất có tứ cận như sau: phía Tây giáp đường nhựa, phía Bắc giáp đất ông K'Hao, phía Nam giáp đất ông K'Giá, phía Đông giáp đường nhựa. Tài sản trên đất bao gồm các công trình xây dựng và cây trồng đều do gia đình anh N, chị Hà đang quản lý sử dụng và không có tranh chấp. Chiều rộng thửa đất thực tế theo sự chỉ ranh của đương sự là 20,67m; phía Bắc có cọc bê tông; phía Nam có cọc sắt làm ranh giới, 2 bên được rào lưới B40.

[4]. Xét tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn thay đổi từ các yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-02-2013; buộc anh C, chị H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thành yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 04-02-2013, việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét quan điểm của đại diện VKS nhân dân huyện Đắk Glong cơ bản có căn cứ; tuy nhiên đối với quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng vì nguyên đơn chỉ thay đổi yêu cầu khởi kiện, không phải rút một phần yêu cầu khởi kiện như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn nhận nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên phải chịu chi phí tố tụng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn nhận nộp thay án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 120, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Ngọc N đối với anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng sang nhượng mua, bán nhà đất) ngày 04-02-2013 giữa anh Đỗ Ngọc N với anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 119, mảnh trích đo 25-2017, diện tích 794m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 972236, cấp ngày 18-9-2019, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Tây giáp đường nhựa, phía Bắc giáp đất ông K'Hao, phía Nam giáp đất ông K'Giá, phía Đông giáp đường nhựa.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Đỗ Ngọc N tự nguyện nộp số tiền chi phí tố tụng 3.000.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

3. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên số tiền này nguyên đơn anh Đỗ Ngọc N nhận nộp thay cho anh C, chị H, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp là 2.000.000đ; hoàn trả cho anh N số tiền 1.700.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008504, ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong 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 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THA.DS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(ĐÃ KÝ)**

**Phạm Đình Hưng**