

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 316/2024/DS-ST

Ngày: 30 - 9 - 2024

V/v yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Tùng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hồ Tùng Mận, ông Nguyễn Tiến Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Hoàng Phương Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 639/2023/TLST-DS ngày 31/10/2023, về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 349/2024/QĐXXST-DS ngày 26/8/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Q, xã C, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Y Thanh L; địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (có đơn xin vắng mặt).

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Trung T (vắng mặt).

Địa chỉ: Hẻm 25 đường N, buôn A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 15/01/2010, ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung T, thửa đất số 23, tờ bản đồ số Độc Lập, diện tích 273m<sup>2</sup>, tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, với giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng (Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/01/2010), các nội dung thỏa thuận nêu trên được viết tay bằng bút mực màu xanh trên khổ giấy A4, có chữ ký của ông Nguyễn Trung T và ông Nguyễn Văn H, tại hợp đồng ghi chuyển nhượng quyền

sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 064077 ngày 24/9/2008 là do nhầm lẫn số vào sổ cấp đất, thực tế quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229412 ngày 24/9/2008.

Sau khi giao kết hợp đồng, ông Nguyễn Văn H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, đã nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Trung T và nhận đất quản lý, sử dụng. Thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất không có tài sản gì gắn liền với đất, sau khi nhận đất từ ông T thì ông Nguyễn Văn H đã xây dựng nhà cấp 4 và ở ổn định từ năm 2010 cho đến nay không tranh chấp với ai. Tháng 9/2022, ông Nguyễn Văn H có nhu cầu sang tên quyền sử dụng đất nêu trên nên đã liên hệ đề nghị ông Nguyễn Trung T thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông T luôn trốn tránh, không hợp tác thực hiện.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Trung T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, có hiệu lực pháp luật.

2. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2023, bị đơn trình bày:* Khoảng năm 2010, ông Nguyễn Trung T có chuyển nhượng 01 thửa đất tại xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho vợ chồng anh Thu, chị Thủy (cư trú tại huyện E, tỉnh Đắk Lắk) với giá trị chuyển nhượng là 25.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ anh Thu, chị Thủy. Tuy nhiên, ông T không nhớ đầy đủ họ tên và địa chỉ của bên mua, không nhớ diện tích, số thửa, tờ bản đồ của thửa đất đã chuyển nhượng. Bị đơn xác định không mua bán đất với ông Nguyễn Văn H, không biết ông H là ai. Sau đó, ông Nguyễn Trung T không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án và không giao nộp, tài liệu chứng cứ.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

*Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không tham gia tố tụng là vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 70 và 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do; đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 và 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, đối với quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 273m<sup>2</sup>, tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra*

tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Trung T (cư trú tại phường T, thành phố B), đây là tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ văn bản tố tụng cho đương sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Trung T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

[3.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp bản gốc Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/01/2010 (viết tay bằng bút mực màu xanh, trên khổ giấy A4), thể hiện đầy đủ nội dung về tài sản và trị giá chuyển nhượng, chủ thể tham gia giao dịch, cụ thể: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H; tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 273m<sup>2</sup>, tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229412, do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/9/2008 (tại Giấy sang nhượng ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 064077, đây là số vào sổ cấp giấy chứng nhận); ông Nguyễn Trung T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 25.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2023, ông Nguyễn Trung T cho rằng không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H, sau khi trình bày ý kiến thì bị đơn không tham gia tố tụng và không giao nộp, tài liệu chứng cứ nên Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Trung T tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất. Tại bản Kết luận giám định số 1435/KL-KTHS (bút lục 130), Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: “Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Trung T dưới mục Bên chuyển nhượng trên Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2010 so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Trung T dưới mục Người nhận và dưới mục Người khai trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra”.

Trên cơ sở đó, Hội đồng xét xử xác định vào ngày 15/01/2010 ông Nguyễn Trung T và ông Nguyễn Văn H đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao kết hợp đồng hai bên tự nguyện, hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực.

[3.2] Về nguồn gốc, chủ sở hữu quyền sử dụng đất:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229412 thể hiện tên người sử dụng đất: “*Hộ ông Nguyễn Trung T, thường trú tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk*”; hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Song cung cấp thể hiện nguồn gốc quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp cho ông Nguyễn Trung T. Tại Công văn số 501/TCHS-CAH-QLHC ngày 25/9/2024 của Công an huyện B xác định thời điểm năm 2008, ông Nguyễn Trung T chỉ là thành viên của hộ gia đình do ông Nguyễn Tiến X (sinh năm 1949, trú tại xã E, huyện B) làm chủ hộ, bà Phạm Thị D (sinh năm 1950, vợ ông X) và ông Nguyễn Tiến D (sinh năm 1981, con ông X).

Kết quả xác minh tại Công an phường T, thành phố B (bút lục 111) thể hiện: “*Tháng 6/2022, ông Nguyễn Trung T chuyển hộ khẩu từ xã E, huyện B đến địa chỉ Hẻm 25 T, phường T, thành phố B. Hiện nay, nhân khẩu trong hộ ông Nguyễn Trung T gồm ông T và con trai ruột là cháu Nguyễn Đức A, sinh năm 2008, ông T và con trai đang sinh sống tại địa chỉ Hẻm 25 T*”.

Do ông Nguyễn Trung T không tham gia tố tụng để trình bày về nguồn gốc quyền sử dụng đất, người có chung quyền sử dụng đất (nếu có). Căn cứ vào kết quả xác minh nêu trên có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Trung T là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất nên có quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

[3.3] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng ổn định quyền sử dụng đất cho đến nay, không tranh chấp với ai và đã tạo lập tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà xây cấp 4, diện tích (8,15 x 14,85)m, phía trước nhà là sân bê tông dài 14,3m, hiên nhà lợp tôn rộng (4 x 8,15)m; nhà có cổng gồm 03 trụ bê tông, ở giữa các trụ bê tông là hàng rào sắt (dài 6m và cao 1,6m). Trị giá quyền sử dụng đất thửa số 23 là 400.123.200 đồng, trị giá tài sản gắn liền với đất 240.907.685 đồng (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, bút lục 52-71, 97-99).

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự: “*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*”.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2010 giữa ông Nguyễn Trung T và ông Nguyễn Văn H đối với quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ Độc lập là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết; chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Căn cứ vào Điều 161 và Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu

toàn bộ chi phí giám định, cần buộc ông Nguyễn Trung T phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.860.000 đồng tạm ứng chi phí giám định đã nộp.

Căn cứ vào Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự, cần buộc ông Nguyễn Trung T phải hoàn trả cho nguyên đơn 3.866.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và 9.541.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Trung T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.*

*Áp dụng Điều 129, 500, 501, 502 và 688 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2010 (*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2010*) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Trung T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật, đối với: Quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 273m<sup>2</sup>, tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229412, do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/9/2008 cho hộ ông Nguyễn Trung T*).

Ông Nguyễn Văn H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí giám định; chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trung T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H 4.860.000 đồng chi phí giám định và 13.407.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản (chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Y Thanh L nộp thay) theo Biên lai số AA/2022/0001472 ngày 14/3/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Trung T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp BMT;
- Chi cục THADS Tp B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thanh Tùng**