TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2026/DS-ST
Ngày: 29 - 4 - 2026
"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 9 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Dương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông La Văn Hợp và ông Trần Sỹ Trinh.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Bùi Hoàng Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 200/2025/TLST-DS ngày 20/10/2025, về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2026/QĐST-DS ngày 26/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2026/QĐ-HPT ngày 16/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Quang Đ**, sinh ngày 28/8/1954; CCCD số: 02705400xxxx.

Địa chỉ: Số G, Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đ: **Ông Nguyễn Quang H**, sinh ngày 21/6/1978; CCCD số: 07007800xxxx (*Giấy ủy quyền công chứng số: 010929/2025/CCGD ngày 09/10/2025 của Văn phòng C*).

Địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: **Ông Lê Trọng T**, sinh ngày 10/02/1970; CMND số: 285308xxx và **bà Nguyễn Thị H1**, sinh ngày 12/9/1973; CMND số: 28510xxxx.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm:

1/ **Ông Nguyễn Quang H**, sinh ngày 21/6/1978; CCCD số: 070078000xxxx.

Địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ **Bà Lê Thị Quỳnh A**, sinh ngày 24/01/1992.

3/ **Bà Lê Thị Diệu L**, sinh ngày 01/7/1993.

4/ **Ông Lê Trọng Tấn T1**, sinh ngày 14/12/2002.

5/ **Ông Lê Trọng Tấn Đ1**, sinh ngày 19/6/2006.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch, ông Lê Trọng T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Đ một thửa đất có diện tích chiều rộng mặt đường khoảng 06m, chiều dài hết thửa đất khoảng 60m, trên đất có căn nhà ấp D, tường xây chưa tô, mái lợp tôn, nền xi măng, chưa đóng la phong, diện tích nhà khoảng 50 m^2, địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai), với giá 30.000.000 (*ba mươi triệu*) đồng, khi nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên viết giấy tay, có chữ ký của người chuyển nhượng là ông Lê Trọng T, người làm chứng là ông Nguyễn T2 (hiện đã chết) và ông N khi đó là Ấp Trưởng Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước ký xác nhận; ông Đ đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông T, ông T đã bàn giao nhà, đất cho ông Đ quản lý, sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Sau đó, ông Đ nhiều lần sửa chữa, xây dựng mới thêm nên hiện nay diện tích nhà rộng khoảng 100m^2, tô sơn lại tường, thay đổi tôn mới, đóng la phong, lát nền gạch men, xây tường rào bao quanh, tổng giá trị sửa chữa nhà khoảng 50.000.000 đồng, hiện ông Đ cho ông Nguyễn Quang H (con ruột ông Đ) ở nhờ căn nhà trên.

Ngày 15/9/2004, Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m^2, mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054 cho hộ ông Lê Trọng T, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ông T đã giao bản chính cho ông Đ giữ từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, sau đó ông Đ nhiều lần yêu cầu hộ ông Trường hợp T3 làm thủ tục ký hợp đồng sang tên Quyền sử dụng đất cho ông Đ quản lý, sử dụng đúng quy định của pháp luật nhưng ông T không hợp tác.

Nay, ông Nguyễn Quang Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Đ và hộ ông Lê Trọng T ký ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch, đối với

Quyền sử dụng đất phát hành số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m^2, mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/9/2004 cho hộ ông Lê Trọng T. Ông Nguyễn Quang Đ được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 14/01/2026, bị đơn ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị H1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Lê Thị Quỳnh A, bà Lê Thị Diệu L, ông Lê Trọng Tấn T1 và ông Lê Trọng Tấn Đ1 thống nhất trình bày:

Ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003, vợ chồng ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Đ một thửa đất có diện tích chiều rộng mặt đường khoảng 06m, chiều dài hết thửa đất khoảng 60m, trên đất có căn nhà ấp D, tường xây chưa tô, mái lợp tôn, nền xi măng, chưa đóng la phong, diện tích nhà khoảng 50 m^2, địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai), với giá 30.000.000 (*ba mươi triệu*) đồng, khi chuyển nhượng thửa đất đang làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có viết giấy tay, có chữ ký của ông Lê Trọng T là bên chuyển nhượng, người làm chứng là ông Nguyễn T2 (hiện nay đã chết) và ông N (không nhớ họ và chữ lót) khi đó là Ấp Trưởng Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước ký xác nhận; ông Đ đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông T đã bàn giao nhà, đất cho ông Đ quản lý, sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Ngày 15/9/2004, Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m^2, mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054, địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai), vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB cho hộ ông Lê Trọng T (*hộ ông T hiện có: Ông Lê Trọng T chủ hộ, bà Nguyễn Thị H1 là vợ ông T; ông T, bà H1 có 04 người con gồm: Bà Lê Thị Quỳnh A, sinh ngày 24/01/1992; bà Lê Thị Diệu L, sinh ngày 01/7/1993; ông Lê Trọng Tấn T1, sinh ngày 14/12/2002 và ông Lê Trọng Tấn Đ1, sinh ngày 19/6/2006, thời điểm chuyển nhượng người con lớn nhất của ông T chưa đủ 12 tuổi*). Tài sản trên đứng tên hộ ông Lê Trọng T nhưng thực tế là tài sản riêng của vợ chồng ông T, bà H1, không liên quan gì đến các con. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ là người đi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Cơ quan Nhà nước về và giữ luôn bản chính, sau đó vợ chồng ông T có làm thủ tục ủy quyền cho ông Đ để ông Đ đi làm thủ tục sang tên Quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nhưng đến nay không rỏ lý do vì sao ông Đ chưa sang tên được quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T không biết.

Hộ gia đình ông T cho rằng, thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên hộ ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Đ từ ngày 06/4/2003, hiện tài sản trên không còn liên quan đến hộ gia đình ông T, bà H1. Riêng các người con

của ông T, bà H1 khi đó còn nhỏ nên không có đóng góp gì vào tài sản nên không liên quan đến tranh chấp giữa ông Đ và ông T đối với tài sản trên.

Nay, ông Nguyễn Quang Đ yêu cầu tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Trọng T và ông Nguyễn Quang Đ ký ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003, đối với Quyền sử dụng đất số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m^2, mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/9/2004 cho hộ ông Lê Trọng T thì hộ ông Lê Trọng T đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, hộ ông T không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H trình bày:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m^2, mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054, địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB ngày 15/9/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Lê Trọng T. Tài sản trên, hộ ông Lê Trọng T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Đ từ ngày 06/4/2003 nhưng chưa làm thủ tục sang tên Quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Quang Đ sửa chữa, xây dựng mới thêm diện tích nhà và cho ông H ở để trông coi nhà. Trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng công trình gắn liền với đất ông H không đóng góp gì vào tài sản trên.

Do đó, ông H không liên quan gì đến tài sản này, ông H chỉ ở để trông coi nhà cho ông Đ, khi nào ông Đ yêu cầu thì ông H giao trả lại nhà mà không có ý kiến, yêu cầu gì gì.

Ý kiến, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai phát biểu tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, nghị án là đúng quy định pháp luật.

Tòa án thụ lý và xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là đúng quy định.

Về nội dung giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ yêu cầu tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Lê Trọng T ký ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch, đối với Quyền sử dụng đất số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m², mục đích sử dụng LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054, vào sổ cấp cấp GCN QSDĐ số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/9/2004 cho hộ ông Lê Trọng T.

Xét thấy, vào ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch ông Lê Trọng T lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích nhà khoảng 50m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai), với giá 30.000.000 đồng cho ông Nguyễn Quang Đ phía dưới có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Lê Trọng T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quang Đ. Ông Đ đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T; ông T đã bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ quản lý, sử dụng từ năm 2003 cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì; sau đó ông Đ sửa chữa, xây dựng mới thêm diện tích nhà nhưng hộ ông T không phản đối, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không xử phạt hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Luật đất đai năm 1993, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ và các bên cũng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng.

Ngày 15/9/2004, hộ ông Lê Trọng T được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, thời hạn sử dụng đến năm 2054. Như vậy, tại thời điểm này ông Đ và hộ ông T đã đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, sau nhiều lần yêu cầu nhưng hộ ông T không làm thủ tục để ký hợp đồng, công chứng sang nhằm tên quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:*“ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối 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, thì Toà án công nhận hợp đồng...”*

Do đó, căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 106 và 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Trọng T và ông Nguyễn Quang Đ ký ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch. Ông Đ được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ án dân sự, về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", bị đơn hiện cư trú tại phường Đ, tỉnh Đồng Nai. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị H1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Lê Thị Quỳnh A, bà Lê Thị Diệu L, ông Lê Trọng Tấn T1, ông Lê Trọng Tấn Đ1 vắng mặt. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự nêu trên đã trình bày ý kiến, quan điểm của mình. Sau đó, bị đơn ông T và bà H1 có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt, việc vắng mặt của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận; Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã được Tòa án tống đạt Văn bản tố tụng yêu cầu tham gia phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ yêu cầu tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Trọng T và ông Nguyễn Quang Đ ký ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phát hành số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m^2, mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054, địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai), số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB ngày 15/9/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Lê Trọng T. Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 (do ông T đại diện) lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Đ thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, ông Đ đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T, ông T đã bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ quản lý, sử dụng từ năm 2003 cho đến nay không ai tranh chấp hay khiếu nại gì là có thật, điều này được bị đơn ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 thừa nhận tại bản tự khai ngày 14/01/2026 (BL37). Tuy nhiên, khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Luật đất đai năm 1993; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ và các bên cũng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng.

Sau khi nhận bàn giao thửa đất ông Đ sửa chữa, xây mới thêm một phần diện tích nhà, xây hàng rào bao quanh …nhưng hộ ông T không phản đối, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không xử phạt hành vi vi phạm hành chính về đất đai. Ngày 15/9/2004, hộ ông Lê Trọng T được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, thời hạn sử dụng đến năm 2054. Như vậy, tại thời điểm này ông Đ và hộ ông T đã đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, sau nhiều lần yêu cầu thì hộ ông T không hợp tác để làm thủ tục để ký hợp đồng, công chứng sang nhằm tên quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*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*" và tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:*" Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối 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, thì Toà án công nhận hợp đồng...".* Do đó, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và ông Đ đã ký ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, ông Nguyễn Quang Đ được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[4] Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Trọng T, trong hộ ngoài vợ chồng ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị H1 còn có 04 người con, gồm: Bà Lê Thị Quỳnh A, bà Lê Thị Diệu L, ông Lê Trọng Tấn T1, ông Lê Trọng Tấn Đ1. Trong quá trình giải quyết vụ án, 04 người con của ông T thống nhất trình bày, tài sản trên đứng tên hộ ông T nhưng các ông, bà khi đó còn nhỏ nên không có đóng góp gì vào tài sản trên, nên các ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] *Về chi phí tố tụng:* Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án phối hợp với chính quyền địa phương tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 5.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn xin tự nguyện chịu chi phí này, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn xin tự nguyện chịu án phí theo quy định của pháp luật, nên cần ghi nhận.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 228 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 45/2019/QH14, Luật số 59/2020/QH14, Luật số 13/2022/QH15, Luật số 19/2023/QH15, Luật số 34/2024/QH15, Luật số 46/2024/QH15 và Luật số 85/2025/QH15);

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119 và 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106 và 127 của Luật đất đai 2003;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án. Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ, về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Hộ ông Lê Trọng T và bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Quang Đ ký ngày 06/4/2003 nhằm ngày 05/3/2003 âm lịch, đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phát hành số AA 039370, thửa số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích 339m^2, địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai), mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng đến năm 2054, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00652 QSDĐ/2309/QĐ-UB ngày 15/9/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Lê Trọng T.

Ông Nguyễn Quang Đ được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên Quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2/ *Về chi phí tố tụng*: Ông Nguyễn Quang Đ tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 5.000.000 (*năm triệu*) đồng.

3/ *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Quang Đ tự nguyện chịu số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị H1; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Lê Thị Quỳnh A, bà Lê Thị Diệu L, ông Lê Trọng Tấn T1 và ông Lê Trọng Tấn Đ1 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 niêm yết theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 - Đồng Nai;
- Phòng THA dân sự khu vực 9 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Văn Dương