

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẢNG BOM  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **05/2022/DSST**

Ngày: 28-02-2023.

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 TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bá Đức.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
  - 1/ Ông Doãn Đức Hùng.
  - 2/ Ông Vũ Xuân Tuất.
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Sùng A Tình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:* Ông Phan Đăng Định - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **208/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”**, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 55/2023/QĐST-HNGĐ ngày 22/02/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Múi Thín D, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 10B ấp Tân Lập 2, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Múi Mỹ K, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp Tân Lập 2, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2021).

- *Bị đơn:* Ông Sầm Dính Kh, sinh năm 1979 và bà Hong Séc V, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Tân Lập 2, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bà V ủy quyền cho ông Kh theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022)

(ông D, bà K, ông Kh có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Múi Thín D và người đại diện theo ủy quyền bà Múi Mỹ K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 373, 374, tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là do ông D nhận chuyển nhượng từ ông Sấm Dénh Kh và bà Hong Séc V vào ngày 25/5/2008. Khi chuyển nhượng các bên có làm hợp đồng giấy tay (Giấy bán đất ruộng) với giá 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng). Ông D đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho ông Kh và bà V. Ông Kh và bà V cũng đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông D. Ông D đã quản lý sử dụng phần đất trên từ năm 2008 đến nay. Ông D đã yêu cầu ông Kh và bà V thực hiện thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D nhưng ông Kh và bà V không thực hiện.

Nay, ông D làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 373, 374, tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Buộc ông Kh và bà V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng về việc tiến hành thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông D.

\* Quá trình tố tụng bị đơn ông Sấm Dénh Kh trình bày:

Ông Khường và vợ là bà Hong Séc V có ký giấy bán đất ruộng đề ngày 25/5/2008 cho ông Múi Thín D để đổi lấy con đường đất 3,5 mét chiều dài khoảng 200 mét không làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng và ông Kh có làm giấy bán đất ruộng cho ông D thửa 373 và 374 tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Nay ông Kh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D vì ông D không chuyển nhượng lại con đường đi cho ông Kh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phát biểu quan điểm:  
Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án được tiến hành theo quy định pháp luật.

Đối với việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Do Tòa án chưa thu thập đủ tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án trên nên yêu cầu Tòa án tạm ngưng phiên tòa để thu thập những chứng cứ sau:

Lấy lời khai của người làm chứng Lìu A Ứng và Dịch Ngọc Sáng để làm rõ ông Ứng và ông Sáng có chứng kiến việc ông Kh và bà V chuyển nhượng đất cho ông D hay là đổi con đường của ông D. Bà V và ông Kh đã nhận đủ số tiền 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) của ông D chưa. Tiến hành đối chất giữa ông D, bà V và ông Kh để làm rõ nội dung này.

Làm rõ từ năm từ 2008 đến nay ai là người quản lý và sử dụng 02 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 373, 374, tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14, buộc đương sự phải nộp án phí theo quy định 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền: Các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Về quan hệ pháp luật: Ông Múi Thín D nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông Sầm Dénh Kh và bà Hong Séc V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thực hiện thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D nhưng ông Kh và bà V không thực hiện nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.3. Bà Hong Séc V đã ủy quyền cho ông Sầm Dénh Kh theo Giấy ủy quyền ngày 23/02/2022 tại Văn phòng Công chứng Bửu Hòa, Tp Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nên việc ủy quyền trên đúng quy định pháp luật,

[2]. Về áp dụng pháp luật: Thời điểm các bên đương sự giao dịch là ngày 25/5/2008, ngoài ra giao dịch trên các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, phía ông Kh, bà V đã giao quyền sử dụng đất cho ông D nên cần áp dụng Luật Đất đai năm 2003, Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông D và ông Kh đều thừa nhận ngày 25/5/2008 các bên có ký “Giấy bán đất ruộng”. Theo hợp đồng chuyển nhượng trên, các bên chuyển nhượng thửa đất số 373, 374, tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với giá tiền chuyển nhượng là 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng). Ông D đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho ông Kh và bà V. Ông Kh và bà V cũng đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông D. Ông D đã quản lý sử dụng phần đất trên từ năm 2008 đến nay. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng), phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 32.071.000 đồng (Ba mươi hai triệu không trăm bảy mươi một ngàn đồng), trong đó chi phí đo vẽ là 871.000 đồng (Tám trăm bảy mươi một ngàn đồng), chi phí thẩm định giá là 31.200.000 đồng (Ba mươi một triệu hai trăm ngàn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Kh và bà V phải thanh toán lại cho ông D chi phí tố tụng là 32.071.000 đồng (Ba mươi hai triệu không trăm bảy mươi một ngàn đồng).

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Kh và bà V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

[6]. Đối với trình bày của bị đơn ông Sầm Dénh Kh về việc đổi đường, ông Kh không có đơn yêu cầu trong vụ án này nên tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[7]. Đối với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát về việc lấy lời khai người làm chứng để làm rõ có chứng kiến việc đổi đất hay không là không cần thiết do các bên không có yêu cầu khởi kiện đối với nội dung trên. Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn đã trình bày các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất và phía bị đơn không có ý kiến gì khác. Do đó, quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 203, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 373, 374, tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai giữa ông Múi Thín D với ông Sầm Dénh Kh và bà Hong Séc V. Ông Múi Thín D có quyền sử dụng đất thửa đất số 373, 374, tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ông D có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 373, 374, tờ bản đồ số 02, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Sầm Dính Kh và bà Hong Sọc V phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Múi Thín D chi phí tố tụng là 32.071.000 đồng (Ba mươi hai triệu không trăm bảy mươi một ngàn đồng).

3. Về án phí: Ông Sầm Dính Kh và bà Hong Sọc V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0000222 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành số tiền gốc nêu trên thì hàng tháng phải chịu mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm trả.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAT;
- VKSND huyện Trảng Bom;
- THADS huyện Trảng Bom;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Trần Bá Đức**