

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 30/2022/DS-ST

Ngày: 20/9/2022.

V/v: "*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*"

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG – THÁP CHÀM,  
TỈNH NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Bảo Châu.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Bùi Thị Út và ông Nguyễn Phương Nhân.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đăng Cốc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 09 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2020/TLST-DS ngày 19/10/2020 về việc: "*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2022/QĐXXST-DS ngày 11/8/2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Hồ Văn N, sinh năm: 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phùng Văn S, sinh năm: 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

***- Bị đơn:*** Ông Đỗ Vinh Đ, sinh năm: 1967. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 5, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Trần Thị Anh Th, sinh năm: 1966. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1958. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1964. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm: 1968. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 24/02/1998, ông Đỗ Vinh Đ có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th thừa đất số 760, tờ bản đồ số 02, phường P (nay thuộc phường B) đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th. Việc nhận chuyển nhượng có làm hợp đồng và được chính quyền địa phương xác nhận. Do sau đó ông Đỗ Vinh Đ không có nhu cầu sử dụng nên vào ngày 20/6/1999 đã chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn N, có lập giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Hồ Văn N đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không ai tranh chấp. Đồng thời, ông N có liên hệ với bà Nguyễn Thị Th để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng do giữa hai bên không hợp nhau nên bà Th không chịu giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho ông N đi làm thủ tục. Năm 2020, ông Hồ Văn N nộp hồ sơ để đăng ký quyền sử dụng đất nhưng Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm có văn bản thông tin chưa thấy hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đỗ Vinh Đ. Vì vậy, ông N không thể làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được.

Mặc dù diện tích đất trên ông Hồ Văn N sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay và không ai tranh chấp gì nên ông Hồ Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Đỗ Vinh Đ ngày 24/02/1998.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Vinh Đ và ông Hồ Văn N ngày 20/6/1999.

- Công nhận cho vợ chồng ông Hồ Văn N và bà Trần Thị Anh Th được quyền sử dụng diện tích 540m<sup>2</sup> theo trích lục bản đồ địa chính số: 1555/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 22/4/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm là thửa đất số: 63 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số: 25, phường Bảo An, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 0492QSĐĐ/Đ7-PM do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 13/12/1996 là thửa đất số 760, tờ bản đồ số 02, phường Phước Mỹ), trên đất có một ngôi nhà cấp 4B, cao 01 tầng.

- Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Bên nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

- Về án phí: Bên nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2022, bị đơn ông Đỗ Vinh Đ trình bày:*

Ngày 24/02/1998, ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th thừa đất số 760, tờ bản đồ số 02, phường P (nay thuộc phường B) đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th. Việc nhận chuyển nhượng có làm hợp đồng và được chính quyền địa phương xác nhận. Do sau đó ông không có nhu cầu sử dụng nên vào

ngày 20/6/1999 đã chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn N lô đất nêu trên, có lập hợp đồng viết tay và ông giao luôn hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà Th cho ông N giữ. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông N thì ông N sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Nay ông Hồ Văn N có đơn tranh chấp, ông xác định không tranh chấp gì với ông N và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại biên bản xác minh những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà: Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị R (là con của bà Nguyễn Thị Th, đã chết năm 2020) trình bày:*

Trước đây thửa đất mà ông Hồ Văn N đang sử dụng là do mẹ của ông bà (bà Nguyễn Thị Th) chuyển nhượng cho người khác, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn N sử dụng cho đến nay. Các ông bà không rõ mẹ mình đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa nhưng hiện nay chị em không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Các ông bà xác định không tranh chấp gì đối với việc ông Hồ Văn N sử dụng thửa đất nêu trên, đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét giải quyết để ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại bản tự khai ngày 21/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Anh Th trình bày:*

Bà thống nhất ý kiến như yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Hồ Văn N và bà không yêu cầu bổ sung gì thêm.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm cụ thể như sau:*

- Về thủ tục tố tụng:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Các đương sự đã chấp hành theo thông báo, quyết định của Tòa án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Hồ Văn N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Đỗ Vinh Đ có địa chỉ cư trú tại khu phố 5, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận và đất tọa lạc tại khu phố 6, phường B, thành phố P. Căn cứ vào điểm

a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

[1.2] Xử lý về việc vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét về nội dung hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 760, tờ bản đồ số 02, phường P (nay tương ứng với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8-b theo bản đồ năm 1998 thuộc phường B và thửa đất số 63, tờ bản đồ 25 (năm 2015) thuộc phường B) đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0492QSDD/Đ7-PM ngày 13/12/1996 cho bà Nguyễn Thị Th. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Đỗ Vinh Đ và giữa ông Đỗ Vinh Đ với ông Hồ Văn N là hoàn toàn tự nguyện, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều kiện chuyển nhượng và điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 8, Điều 9 Nghị định số: 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính Phủ, không trái đạo đức xã hội.

[3] Xét về hình thức hợp đồng: Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Đỗ Vinh Đ lập ngày ngày 24/02/1998, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P ngày 08/03/1998, tuy nhiên ông Đỗ Vinh Đ chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Sau đó, vì không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 20/6/1999 ông Đỗ Vinh Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay cho ông Hồ Văn N. Như vậy, cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Đỗ Vinh Đ lập ngày ngày 24/02/1998 và giữa ông Đỗ Vinh Đ với ông Hồ Văn N lập ngày 20/6/1999 đều vi phạm Điều 11 Nghị định số: 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính Phủ quy định về trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét về quá trình thực hiện hợp đồng: Bên nguyên đơn trình bày sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Hồ Văn N sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp gì và ông đã nhiều lần liên hệ với bà Nguyễn Thị Th để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng bà Nguyễn Thị Th không phối hợp, do đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vẫn còn đang thực hiện. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Vinh Đ và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị R (là các con ruột của bà Nguyễn Thị Th), đều thừa nhận ông Hồ Văn N đã nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Nguyễn Thị Th và không có tranh chấp gì với ông N. Hơn nữa, năm 2017 Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ban hành Quyết định thu hồi đất để thực hiện công trình nâng cấp xây dựng đê bờ bắc sông Dinh, thuộc dự án thiên tai WB5 cũng quy chủ và bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Hồ Văn N. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm

2015 để công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hồ Văn N.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí: Bên nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên 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, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
    - Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Đỗ Vinh Đ ngày 24/02/1998.
    - Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Vinh Đ và ông Hồ Văn N ngày 20/6/1999.
    - Công nhận vợ chồng ông Hồ Văn N và bà Trần Thị Anh Th được quyền sử dụng diện tích 540m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số: 1555/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 22/4/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm là thửa đất số: 63 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số: 25, phường Bảo An, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 0492QSDĐ/Đ7-PM do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 13/12/1996 là thửa đất số 760, tờ bản đồ số 02, phường Phước Mỹ), trên đất có một ngôi nhà cấp 4B, cao 01 tầng.
    - Ông Hồ Văn N và bà Trần Thị Anh Th được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
  2. Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.
  3. Về án phí: Ông Hồ Văn N phải chịu 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0022875 ngày 16/09/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Ông N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.
- Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện hợp pháp của nguyên đơn, quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND Tỉnh, TP.PR-TC;
- Chi cục THADS TP.PR-TC;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Nguyễn Bảo Châu**