

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÁNH LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST

Ngày: 23-3-2022

V/v: Tranh chấp về hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở  
hữu về nhà ở

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Văn Bình.

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Duy Bản và Bà Huỳnh Thị Yến.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Đoàn Bá Thành - Thư ký Tòa  
án nhân dân huyện Tánh linh, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận  
tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020; Thông báo về việc không thể mở phiên tòa xét xử vụ án số 12/2020/TB-TA ngày 08 tháng 12 năm 2020; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 02/2021/TB-TA ngày 08 tháng 01 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2021/QĐST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 18/TB-TA ngày 25 tháng 10 năm 2021; Thông báo về việc không thể mở phiên tòa xét xử vụ án số 21/TB-TA ngày 25 tháng 10 năm 2021; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 05/TB-TA ngày 14 tháng 3 năm 2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Phi H, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961; Nơi cư trú: thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT;

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968, ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1978 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1984; Cùng nơi cư trú: thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT;

3. Người làm chứng:

3.1 Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT;

3.2 Ông Lê Văn T, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT;

3.3 Ông Phạm V, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT;

Tại phiên tòa có mặt: Ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S.

Tại phiên tòa vắng mặt: Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, và bà Phạm Thị N; Vắng mặt ông Huỳnh Văn T, ông Lê Văn T, ông Phạm V (Tòa án không triệu tập).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2020, các lời khai thể hiện tại vụ án, lời khai tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Ngày 27/10/2011, vợ chồng ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị N diện tích 250m<sup>2</sup> (ngang 10m, dài 25m) và 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 49m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 7m) gắn liền với thửa đất, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT, giá nhận chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận thống nhất lập “Giấy sang nhượng nhà đất” (dạng giấy kẻ ô vuông vở học sinh) với nội dung: “*Cộng Hòa Xã Hội... Giấy sang nhượng nhà đất. Tôi tên: Nguyễn Quang H, sinh năm 1978. Số chứng minh 260838166. Vợ: Phạm Thị N, sinh năm 1984. Số chứng minh 245156640. Mẹ Nguyễn Thị N, sinh năm 1968. Hiện cư ngụ: xóm 3, thôn 3, xã G, huyện T, tỉnh BT. Nay vợ chồng tôi cùng mẹ đồng ý bán và sang nhượng cho vợ chồng ông bà Lê Phi H và Nguyễn Thị S cùng cư ngụ xóm 3, thôn 3 một miếng vườn cộng nhà như sau: Với diện tích vườn ngang 10m dài 25m. Tổng cộng là 250m<sup>2</sup> và cái nhà xây lợp tôn xây gạch 7m x 7m = 49m<sup>2</sup> mặt đường nhà chạy dài vào lò 4 Mỹ chạy dài vào Quan Âm. Đông giáp vườn ông Lê Phi H, Tây giáp ông T, Nam giáp đường Quan Âm, Bắc giáp ông Phạm V. Vậy vợ chồng tôi đồng ý thỏa thuận bán với giá cả là (50.000.000) năm mươi triệu đồng. Vợ chồng ông H đã đưa trước đã chồng trước (40.000.000) bốn mươi triệu đồng. Còn lại (10.000.000) mười triệu đồng là vợ chồng ông Nguyễn Quang H có trách nhiệm giao sổ đỏ cho người mua là ông Lê Phi H và vợ chồng ông Lê Phi H phải hoàn 10.000.000 cho vợ chồng ông Nguyễn Quang H....Cam kết kể từ ngày 28 tháng 11 năm 2011 ông Lê Phi H trọn quyền sử dụng nhà và đất ở...*”

Tại thời điểm lập “Giấy sang nhượng nhà đất” nêu trên do chữ viết xấu nên các bên có nhờ ông Lê Văn Thường viết “Giấy sang nhượng nhà đất” và nhờ ông Thường cùng ký làm chứng. Ngoài ra còn có các hộ dân giáp ranh là ông Lê Văn T, ông Phạm V và ông Huỳnh Văn T là Trưởng thôn 03, xã G cùng ký làm chứng tại

“Giấy sang nhượng nhà đất”. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên, vợ chồng ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S có xây dựng thêm nhà nhỏ, công trình phụ phía sau và trồng một số cây ăn trái, cây mai, đồng thời sử dụng nhà đất ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai và thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước đầy đủ.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà S không biết việc hộ gia đình bà N, ông H và bà N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận) nhưng theo thỏa thuận thì hộ gia đình bà N, ông H và bà N phải có trách nhiệm giao giấy chứng nhận cho ông H, bà S thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận mới theo quy định. Sau khi vợ chồng ông H, bà S chuyển đến sinh sống được khoảng hơn 01 năm thì có đưa thêm số tiền 10.000.000 đồng cho gia đình bà N, ông H và bà N để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định; Tuy nhiên sau khi nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng và bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà S sử dụng thì gia đình bà N, ông H và bà N đã rời địa phương đi đến nơi khác sinh sống, đến nay ông H, bà S không liên lạc được, không biết hộ gia đình bà N, ông H và bà N đi đâu, làm gì, không có bất cứ thông tin gì của họ nên không thể thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó vợ chồng ông H, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở theo “Giấy sang nhượng nhà đất” được xác lập ngày 27/10/2011 giữa vợ chồng ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S với hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị N đối với diện tích 250m<sup>2</sup> đất (ngang 10m, dài 25m) và 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 49m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 7m) tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT.

Ngày 09/7/2020, ông Lê Phi H có đơn đề nghị đo đạc hiện trạng diện tích đất tranh chấp. Ngày 24/9/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T đã tiến hành đo vẽ, lập bản đồ diện tích đất tranh chấp theo đó diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng là 251,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 145, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/11/2020 của Hội đồng định giá đã xác định giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm định giá đối với diện tích 251,8m<sup>2</sup> đất trong vụ án là 950.000.000 đồng. Nguyên đơn thống nhất theo hiện trạng đo đạc và giá thị trường tại thời điểm định giá đồng thời đề nghị Tòa án sử dụng giá thị trường nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án. Toàn bộ tài sản gắn liền với đất như nhà cấp 4, giếng nước, sân gạch, cửa sắt trị giá 23.743.000 đồng. Như vậy tổng giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án là 973.743.000 đồng (*chín trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng*).

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:*

- Ông Huỳnh Văn T trình bày: Thời điểm năm 2011, ông T là Trưởng thôn 03, xã G, huyện T, ông Nguyễn Văn H và ông Lê Phi H có đến gặp ông đề nhờ xác

nhận vào “Giấy sang nhượng nhà đất”. Lúc này ông T có hỏi lại nếu mua bán xong thì ai có nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước, sau đó hai bên thống nhất ông H là người phải nộp thuế. Cũng tại thời điểm này, ông H có trình bày với ông T sau khi chuyển nhượng nhà, đất cho ông H thì gia đình ông H sẽ chuyển đến địa phương khác sinh sống. Sau đó ông T có xác nhận vào mặt sau của “Giấy sang nhượng nhà đất” với nội dung xác nhận việc mua bán đất của hai bên, theo đó ông H phải nộp thuế cho nhà nước.

- Ông Lê Văn T trình bày: Năm 2011, ông Nguyễn Văn H và ông Lê Phi H có đến gặp ông để nhờ xác nhận vào “Giấy sang nhượng nhà đất” do ông có đất giáp ranh với nhà ông H. Tại thời điểm xác nhận “Giấy sang nhượng nhà đất” thì có đầy đủ thành viên trong hộ gia đình ông H là bà N, vợ ông H là bà N và ông H đều ký vào “Giấy sang nhượng nhà đất”. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất thì vợ chồng ông H, bà S chuyển đến sinh sống từ đó đến nay.

- Ông Phạm V trình bày: Năm 2011, vợ chồng ông H, bà S với ông vợ chồng ông H, bà N và bà N có nhờ ông xác nhận vào “Giấy sang nhượng nhà đất” do ông có đất giáp ranh với nhà ông H. Tại thời điểm xác nhận Giấy sang nhượng nhà đất” thì có đầy đủ các bên đều ký vào “Giấy sang nhượng nhà đất”. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất thì vợ chồng ông H, bà S chuyển đến sinh sống từ đó đến nay còn vợ chồng ông H, bà N và bà N chuyển đi đâu sinh sống thì ông không biết.

Tại Biên bản xác minh về nơi cư trú của ông H, bà N và bà N ngày 05/11/2020 với đại diện Công an xã G, huyện T xác định: Trước đây khoảng năm 2008, hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị N có hộ khẩu thường trú tại thôn 03, xã G. Sau khi bán nhà thì gia đình tự ý bỏ đi khỏi địa phương đến nay không biết ở đâu, làm gì, hiện nay Công an xã G không quản lý nhân khẩu của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N.

Theo yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Phi H, Tòa án nhân dân huyện T đã thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị N theo đúng quy định, cụ thể: Tại Báo Công lý các số 1, 2, 3 ra các ngày 1, 5, 8/01/2021, cũng như Đài tiếng nói Việt Nam phát trên sóng AM tần số 657KHz vào khung giờ từ 06 giờ 30 phút đến 07 giờ 00 phút và từ 14 giờ 30 phút đến 15 giờ 00 phút trong các ngày 14, 15, 16/01/2021 đã nhắn tin, phát tin tìm kiếm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị N liên hệ Tòa án giải quyết vụ án, nhưng đến nay đã hơn 14 (mười bốn) tháng kể từ ngày đăng, phát thông báo lần đầu tiên vẫn không có tin tức về bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị N.

Tại văn bản số 331/UBND-NC ngày 11/3/2021 của UBND huyện T xác định diện tích 251,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 145, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT theo Mạnh chinh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 24/9/2020 thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy

chứng nhận theo quy định tại Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

**Tại phiên tòa:**

+ Nguyên đơn ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở theo “Giấy sang nhượng nhà đất” được xác lập ngày 27/10/2011 giữa vợ chồng ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S với hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị N đối với 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 49m<sup>2</sup> và diện tích 251,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 145, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT theo Mạnh chinh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 24/9/2020. Đề nghị Tòa án giao cho ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 49m<sup>2</sup> gắn liền với thửa đất nêu trên và được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đề cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T:

- Đại diện Viện kiểm sát, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự năm 2015 và các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo “Giấy sang nhượng nhà đất” được xác lập ngày 27/10/2011 giữa vợ chồng ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S với hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị N đối với diện tích 251,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 145, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT theo Mạnh chinh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 24/9/2020. Đề nghị Tòa án giao cho ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 49m<sup>2</sup> gắn liền với thửa đất nêu trên và được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đề cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy

định của pháp luật về đất đai.

- Về án phí: Do nguyên đơn là người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

- Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc vẽ bản đồ và chi phí định giá tài sản nguyên đơn ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm; Nguyên đơn đã nộp đủ nên không xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên toà, căn cứ lời khai của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở” được quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn có nơi cư trú tại xã G, huyện T, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại: xã G, huyện T, tỉnh BT nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh BT theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Tòa án xác định thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào ngày 27/10/2011; Thời điểm xét xử xét vụ án là năm 2022 do đó sẽ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003, Luật nhà ở năm 2005 và Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của bị đơn tại nơi cư trú: Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn, tuy nhiên do bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú nên việc tổng đạt không có kết quả. Tòa án đã tiến hành đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên phương tiện thông tin đại chúng tại Trung ương nhưng vẫn không có bất cứ tin tức gì của bị đơn; Hiện nay không xác định được bị đơn đang ở đâu, làm gì. Do đó Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

Về việc vắng mặt của người làm chứng: Những người làm chứng đã trình bày lời khai trực tiếp, đầy đủ với Tòa án, thể hiện tại hồ sơ vụ án; Việc vắng mặt những người làm chứng không ảnh hưởng đến nội dung và bản chất của vụ án nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người làm chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích 250m<sup>2</sup> đất (ngang 10m, dài 25m) (diện tích thực tế theo hiện trạng là 251,8m<sup>2</sup>) và 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 49m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 7m) tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT của bị đơn là hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị N với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng theo “Giấy sang nhượng nhà đất” đề ngày 27/10/2011. Ngay tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng nguyên đơn đã giao số tiền 40.000.000 đồng cho bị đơn. Sau đó nguyên đơn tiếp tục giao thêm 10.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng cho bị đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn xây dựng thêm nhà kiên cố, trồng thêm cây lâu năm, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, còn bị đơn đã chuyển đến địa phương khác sinh sống nên nguyên đơn không thể thực hiện được việc đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Xét về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn, sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn xây dựng nhà ở kiên cố, đã trồng cây lâu năm, bên nhận chuyển nhượng không phản đối, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, quá trình sử dụng đất 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. Mặt khác, tại văn bản số 331/UBND-NC ngày 11/3/2021 của UBND huyện T xác định diện tích 251,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 145, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT mà nguyên đơn đang sử dụng, theo Mạnh chinh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 24/9/2020 thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở theo “Giấy sang nhượng nhà đất” được xác lập ngày 27/10/2011 giữa vợ chồng ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S với hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị N đảm bảo đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 90, 91, 92, 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 122, 668, 689, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị

quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc vẽ bản đồ và chi phí định giá tài sản nguyên đơn ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm; Nguyên đơn đã nộp đủ nên không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đồng thời được trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Áp dụng:**

- Khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 90, 91, 92, 93 Luật nhà ở năm 2005;

- Điều 122, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

- Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.



**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S;

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở theo “Giấy sang nhượng nhà đất” được xác lập ngày 27/10/2011 giữa vợ chồng ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S với hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị N đối với 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 49m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền với đất và diện tích 251,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 145, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT theo Mạnh chinh lý thừa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 24/9/2020 có hiệu lực pháp luật;

2. Giao cho ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 49m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên;

3. Ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích 251,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 145, tọa lạc tại thôn 03, xã G, huyện T, tỉnh BT theo Mạnh chinh lý thừa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 24/9/2020;

4. Ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đề cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm tiền chi phí đo đạc, vẽ bản đồ; tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; tiền chi phí định giá tài sản; Ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Lê Phi H và bà Nguyễn Thị S số tiền 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: N<sub>o</sub> 003368 ngày 11/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (23/3/2022); Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 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 BT;
- VKSND tỉnh BT;
- VKSND huyện T;
- Các đương sự (Kèm mảnh chính lý);
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu: VP, án văn, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Văn Bình**