

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TA  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 25/2020/DSST  
Ngày: 27/11/2020  
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 TUY AN, TỈNH PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cơ.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Võ Hùng Định và bà Đỗ Thị Hải

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện TA, tỉnh Phú Yên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An tham gia phiên tòa:** Ông Dương Đức Hải - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện TA, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 10/2020/DSST ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2020/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2020/QĐST – DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954; Địa chỉ: x Yersin, phường x, thành phố TH, tỉnh Phú Yên.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị Phạm Bảo T, sinh năm 1986; Địa chỉ: x NH, phường x, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, theo giấy ủy quyền ngày 31/12/2019. Có mặt tại phiên tòa.

**\* Bị đơn:** Ông Lương Văn Đ (tên gọi khác Lương Công Đ), sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn PQ, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Vợ chồng ông Lê Văn M, sinh năm 1953 và bà Lương Thị L, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Thôn PQ, xã AC, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Hoa, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn PP, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2019, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 24/4/2004 bà Nguyễn Thị Nam nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền

với quyền sử dụng đất tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên từ ông Lương Công Đ (Lương Văn Đ), có nội dung chuyển nhượng diện tích đất nhà ở 180m<sup>2</sup>, trong đó diện tích cát nhà ở là 44m<sup>2</sup>, vị trí giới cận: phía Đông giáp đường quốc lộ 1A, phía Tây giáp nhà của bà Lê Thị L (nay là đường bê tông), phía Nam giáp đất ông Lê Văn M, phía Bắc giáp đất ông TP, giá chuyển nhượng là 20.000.000đồng. Giấy chuyển nhượng nhà ở được Trưởng thôn PT và Ủy ban nhân dân xã AC xác nhận ngày 25/4/2004. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Nam đã giao đủ tiền, nhận nhà và đất ở sử dụng ổn định đến nay, không có ai tranh chấp. Nay ông Đ không hợp tác để bà N làm thủ tục giấy tờ đất theo quy định. Nên bà N yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 24/4/2004 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lương Công Đ là hợp pháp, đồng thời đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 643 và 644, tờ bản đồ số 10 đo năm 2012 tại thôn PT, xã AC, huyện TA là của bà N.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/7/2020, ông Lương Văn Đ trình bày:*

Nguyên trước đây ông có tên gốc là Lương Công Đ nhưng do có sự nhầm lẫn và không thống nhất nên nay ông đã làm lại giấy chứng minh nhân dân và có tên đúng là Lương Văn Đ.

Ông Đ thừa nhận ông có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 24/4/2004 với bà Nguyễn Thị N. Chữ ký Lương Công Đ là do ông trực tiếp ký tên.

Nguồn gốc diện tích đất có phía Đông giáp đường quốc lộ 1A, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông Lê Văn M, phía Bắc giáp đất ông TP tọa lạc tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên là của vợ chồng ông Lê Văn M và bà Lương Thị L cho vợ chồng ông để xây dựng nhà ở trước năm 2000 vì bà L là chị ruột của ông Đ, việc cho không lập giấy tờ gì và ông Đ đã cất nhà ở trước năm 2000 đến năm 2004 do làm ăn không được nên ông đã chuyển nhượng nhà và đất cho bà N. Khi chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 24/4/2004 với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng được chính quyền địa phương xác nhận, ông chỉ chuyển nhượng còn việc làm thủ tục đăng ký kê khai do bà N trực tiếp làm ông không biết.

Nay bà N khởi kiện ông xác định việc ông chuyển nhượng nhà ở cho bà N là thỏa thuận của hai bên đã giao dịch xong, ông không có tranh chấp gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/7/2020 và 12/8/2020, vợ chồng ông Lê Văn M, bà Lương Thị L thống nhất trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Đ và bà N là của vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông Đ, bà H (nay đã ly hôn) để xây dựng nhà ở, việc cho không lập giấy tờ gì. Diện tích đất này ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện TA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Văn M, có vị trí giới cận: phía Đông giáp quốc lộ 1A, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất Lê Văn M, phía Bắc giáp đất ông TP tọa lạc tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Sau khi vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông Đ diện tích đất trên thì vợ chồng ông Đ có xây dựng nhà ở, sống được một thời gian ông Đ chuyển nhượng đất và nhà ở cho bà N. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N là người trực tiếp sử dụng diện tích đất này từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp. Ranh giới giữa đất của bà N và đất của vợ chồng ông, bà hiện nay là tường rào và tường

nhà do bà N xây bằng gạch không có tranh chấp ranh giới liền kề. Nay ông, bà xác định không có tranh chấp gì đối với diện tích đất đã cho vợ chồng ông Đ mà ông Đ đã bán cho bà N.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 03/9/2020 bà Nguyễn Thị Kim C vợ ông Trần P trình bày: Ranh giới giữa nhà bà với bà Nguyễn Thị N là tường nhà và tường xây bằng gạch của bà N, sử dụng ổn định không có tranh chấp. Khi bà đến sinh sống tại đây năm 1990 thì nhà kế bên là ông M, bà L sau đó thì ông Đ, bà H và nay là bà N nhưng thấy bà S em của bà N ở nhiều hơn; ở khu vực lân cận xung quanh chỉ có bà Nguyễn Thị N, không có ai tên Nguyễn Thị L.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/10/2020 bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà là em ruột của bà N, do bà không có chồng, con nên bà N cho ở nhờ và trông coi nhà cửa cho bà N. Cả nhà lớn và nhà nhỏ đều là nhà của bà N, bà không liên quan gì. Còn tại tờ bản đồ đo năm 2012 có ghi tên bà và nhà liền kề là Nguyễn Thị L là do lúc đó bà đang sử dụng một nhà nên cán bộ đo đạc đã ghi tên bà, còn tên Nguyễn Thị L là do ghi nhầm từ Nguyễn Thị N chứ xung quanh hàng xóm không có ai tên Nguyễn Thị L.

Tại biên bản xác minh ngày 27/8/2020, Hợp tác xã nông nghiệp AC cung cấp: Từ năm 1979 đến trước khi thực hiện giao đất theo Nghị định 64/CP thì Hợp tác xã có quản lý đất nhưng từ khi thực hiện Nghị định 64/CP thì Hợp tác xã giao lại toàn bộ cho Ủy ban nhân dân xã nên không có liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp giữa bà N với ông Đ.

Tại biên bản xác minh ngày 27/8/2020, Ủy ban nhân dân xã AC cung cấp: Thửa đất số 643 và số 644, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2012 tọa lạc tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên, theo tờ bản đồ 299 là do Hợp tác xã nông nghiệp AC quản lý và sử dụng; theo tờ bản đồ đo đạc năm 1997 thể hiện trên tờ bản đồ chủ sử dụng là vợ chồng ông M, bà L; theo tờ bản đồ đo đạc năm 2012 thể hiện tên người sử dụng là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị S. Hiện nay diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, phù hợp quy hoạch.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 24/4/2004, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 643 và số 644, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2012 tọa lạc tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên cho bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TA trình bày quan điểm giải quyết vụ án: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngày 24/4/2004 giữa ông Đ với bà N và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 643 và số 644 theo hiện trạng thực tế cho bà N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị N và ông Lương Công Đ (Lương Văn Đ) lập giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 24/4/2004 nhưng nội dung thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở, hiện tại bà N xác định sau khi nhận nhà ở bà đã phá dỡ và xây dựng nhà mới từ đó nên nhà 44m<sup>2</sup> lúc mua không còn, bà N có yêu cầu khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Lương Công Đ (Lương Văn Đ) có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn PQ, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Do đó, căn cứ Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TA.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lương Công Đ (Lương Văn Đ) được xác lập ngày 24/4/2004. Do đó căn cứ đoạn 4 mục 5 Công văn số 152/CV ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao và điểm b khoản 2 Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005, Hội đồng xét xử áp dụng bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án.

[3.2] Bị đơn ông Lương Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lê Văn M, bà Lương Thị L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Theo giấy chuyển nhượng nhà ở lập ngày 24/4/2004 giữa ông Lương Công Đ và bà Nguyễn Thị N được chính quyền địa phương xác nhận ngày 25/4/2004 có nội dung: Ông Đ chuyển nhượng cho bà N 180m<sup>2</sup> đất ở, trong đó cất nhà ở là 44m<sup>2</sup> có giới cận: phía Đông giáp quốc lộ 1A, phía Tây giáp nhà bà Lê Thị L, phía Nam giáp nhà ông Lê Văn M, phía Bắc giáp nhà ông TP tọa lạc tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên với số tiền 20.000.000 đồng, có nguồn gốc ông Lê Văn M và bà Lương Thị L cho ông Đ được Ủy ban nhân dân xã AC xác nhận ngày 25/4/2004.

[4.2] Theo nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác nhận nguồn gốc đất là của ông M, bà L cho ông Đ trước năm 2000 ông Đ đã cất nhà ở, sau đó bán lại cho bà N, tại thời điểm năm 2004 ông Đ đã nhận đủ tiền, bà N đã nhận nhà và đất ở, sau đó phá dỡ nhà rồi xây dựng nhà mới và ở ổn định từ 2004 cho đến nay không có ai tranh chấp nên các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ hợp đồng.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án Hợp tác xã nông nghiệp AC xác định không liên quan đến diện tích đất tại thửa số 643 và số 644; ông Lê Văn M, bà Lương Thị L đều xác định ông bà đã cho ông Đ đất trước năm 2000 và ông Đ đã cất nhà ở rồi bán cho bà N, ông bà không có ý kiến gì, ranh giới giữa ông bà với bà N ổn định không có tranh chấp; bà Nguyễn Thị S là người đang ở trên diện tích đất này xác định bà chỉ ở nhờ, thừa nhận đang ở trong nhà của bà N, không phải nhà đất của bà; người có ranh giới liền kề bà Nguyễn Thị Kim C vợ ông Trần P xác định ranh giới

ổn định không có tranh chấp gì.

[4.4] Tại biên bản xác minh ngày 27/8/2020 Ủy ban nhân dân xã AC cung cấp: Ngôi nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất 260,8m<sup>2</sup> thửa đất số 643 và số 644, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2012, tọa lạc tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên theo tờ bản đồ 299 là do Hợp tác xã nông nghiệp An Chấn quản lý và sử dụng; theo tờ bản đồ đo đạc năm 1997 thể hiện trên tờ bản đồ chủ sử dụng là vợ chồng ông M, bà L; theo tờ bản đồ đo đạc năm 2012 thể hiện tên người sử dụng là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị S. Hiện nay diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và không nằm trong các diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, phù hợp quy hoạch.

[4.5] Tại tờ bản đồ đo đạc năm 2012 thể hiện tên người sử dụng đất là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị S: Qua làm việc với bà S và bà C đều xác định xung quanh không có ai tên là Nguyễn Thị L, chỉ có Nguyễn Thị N nên có thể thời điểm lập sổ bị ghi nhầm.

[4.6] Tại biên bản thẩm định giá ngày 03/9/2020, trên diện tích đất 260,8m<sup>2</sup> tại thửa số 643, số 644 có 02 ngôi nhà cấp 4, có sự tăng thêm so với diện tích đất ghi trong giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 24/4/2004 là: 260,82 - 180m<sup>2</sup> = 80,8m<sup>2</sup> nhưng vị trí giới cạnh trong giấy chuyển nhượng nhà ở có phía Đông giáp đường quốc lộ 1A, phía Tây giáp nhà của bà Lê Thị L (nay là đường bê tông), phía Nam giáp đất ông Lê Văn M, phía Bắc giáp đất ông TP và vị trí giới cạnh hiện nay phù hợp không có thay đổi. Ranh giới các bên được xây dựng tường nhà và hàng rào bằng tường gạch kiên cố và không có tranh chấp diện tích đất đang sử dụng thực tế nhiều hơn so với diện tích đất chuyển nhượng năm 2004, phù hợp với ranh giới tứ cạnh hiện trạng đất do bà Nguyễn Thị N sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2004 cho đến nay, không có tranh chấp ranh giới đối với các chủ sử dụng ranh giới liền kề. Do đó, căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013 công nhận hiện trạng diện tích đất thực tế để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4.7] Tại thời điểm năm 2014, ông Lương Văn Đ có vợ là Lê Thị H hiện nay đã ly hôn, khi chuyển nhượng bà H không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng bà N đã phá dỡ nhà đã mua của ông Đ và xây dựng nhà mới nhưng bà H không có ý kiến gì. Hiện nay bà H biết việc tranh chấp giữa ông Đ và bà N nhưng xác định không có liên quan nên bà H không có ý kiến.

[4.8] Từ các phân tích nêu trên và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TA, Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N là có cơ sở nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

[6] Về án phí: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm nên ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 35, 147, 156, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 443, 444, 690, 691, 705, 712, 713 Bộ luật dân sự

năm 1995; các Điều 98, 99, 100 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nam.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất lập ngày 24/04/2004 giữa ông Lương Công Đ (Lương Văn Đ) và bà Nguyễn Thị N hợp pháp.

Công nhận quyền sở hữu nhà gắn liền trên diện tích đất 260,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 643 và số 644, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2012 có vị trí giới cận: phía Đông giáp đường quốc lộ 1A, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông Lê Văn M, phía Bắc giáp đất ông TP tọa lạc tại thôn PT, xã AC, huyện TA, tỉnh Phú Yên (có sơ đồ hiện trạng kèm theo) của bà Nguyễn Thị N.

Bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nam chịu 6.000.000đ (Sáu triệu đồng), đã nộp đủ tại phiếu thu ngày 30/7/2020.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị N chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp đủ tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0011867 ngày 17/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy An.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

**\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh (1)
- VKSND h. TA (2)
- THADS h. TA (1)
- các đương sự (2)
- Lưu hồ sơ (1);
- Án Văn (1)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đã ký**

**Nguyễn Thị Cơ**

[3.1] Các đương sự thống nhất trình bày việc chuyển nhượng giữa ông Đẹp và bà Nam thực hiện vào ngày 24/4/2004 nên theo quy định tại đoạn 4, mục 5 công văn số 152/CV ngày 19/7/2017 của Toà án nhân dân Tối cao, điểm b khoản 2 Nghị quyết 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005. Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự 1995 để giải quyết vụ án.

[3.2] Về quan hệ tranh chấp: Vào ngày 24/4/2004 ông Lương Văn Đẹp có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nam 01 ngôi nhà cấp 4 gắn liền trên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 644 và số 643, tờ bản đồ số 10 ( đo đạc năm 2012) tọa lạc tại thôn Phú Thạnh, xã An Chấn, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên, khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy chuyển nhượng nhà ở vào ngày 24/4/2004, có xác nhận của chính quyền địa phương. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “ Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất”.

[3.4] Xét về hình thức giấy chuyển nhượng nhà ở:

Ông Đẹp và bà Nam thống nhất xác định các bên có thực hiện việc chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 644 và số 643, tờ bản đồ số 10 ( đo đạc năm 2012) tọa lạc tại thôn Phú Thạnh, xã An Chấn, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên. Khi thực hiện việc chuyển nhượng các bên có lập giấy chuyển nhượng nhà ở lập ngày 24/4/2004 có xác nhận của chính quyền địa phương, giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*). Như vậy, về

hình thức hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 443 và Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 1995. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà Nam đã nhận giao tiền cho ông Đẹp và nhận nhà, nhận đất sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, bà Nam đã tháo dỡ căn nhà và xây dựng nhà ở khác kiên cố trên đất.

Mặc dù trong giấy chuyển nhượng nhà ở lập ngày 24/4/2004, bà Hoa (vợ cũ của ông Đẹp) không ký tên vào giấy chuyển nhượng nhà ở nhưng căn nhà là tài sản chung của bà Hoa và ông Đẹp. Đồng thời, trong giấy chuyển nhượng nhà ở có ghi tên bà Lê Thị Hoa. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy bà Hoa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại giấy chuyển nhượng nhà ở lập ngày 24/4/2004 giữa ông Đẹp và bà Nam không có chữ ký của bà Hoa nhưng sau khi thực hiện việc chuyển nhượng bà Hoa và ông Đẹp đã chuyển đến nơi khác sinh sống, bà Nam là người trực tiếp sử dụng diện tích đất nêu trên ổn định, tháo dỡ căn nhà của ông Đẹp và xây dựng lại nhà mới mà bà Hoa không có tranh chấp hay ý kiến gì. Chứng tỏ bà Hoa cũng thừa nhận việc ông Đẹp chuyển nhượng nhà cho bà Nam.

[3.5] Xét về nội dung của hợp đồng:

***CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN***

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**





