

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÀM TÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 23/2020/DS-ST

Ngày: 18/9/2020

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 HÀM TÂN**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Phương;
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Vũ Thị Nữ và bà Trần Thị Ngo;
- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Tuấn - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;
- *Đại diện VKSND huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Kim Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2020/ TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 66/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc H, sinh năm: 1985 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn T, huyện H, tỉnh B.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1962 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh B.

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện H, tỉnh B.

**NHẬN THẤY:**

- *Nguyên đơn ông Trần Ngọc H trình bày:* Ngày 29/4/2018, bà Nguyễn Thị G có chuyển nhượng cho ông diện tích đất khoảng 18.000m<sup>2</sup> tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh B với giá tiền 40.000.000 đồng. Do đất bà G đang làm thủ tục cấp giấy, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực, mà hai bên chỉ viết giấy tay chuyển nhượng. Ngày 31/12/2019, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 865739 ngày 31/12/2019 mang tên bà Nguyễn Thị G, diện tích 15.927,3m<sup>2</sup> đất. Có sự chênh lệch trong giấy tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi chưa đo đạc cụ thể thì hai bên chỉ phỏng đoán, khi đo đạc bằng máy để được cấp giấy chứng nhận thì diện tích mới chính xác. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà G đưa giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất (bản chính) cho ông, bà G cho rằng đã chuyển nhượng rồi, nên không đi làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, ông muốn làm gì thì làm.

Diện tích đất chuyển nhượng, ông sử dụng ổn định, liên tục từ khi viết giấy mua bán đất đến nay. Ông đã giao đủ tiền cho bà G, đã thực hiện hết nghĩa vụ trong hợp đồng mà hai bên đã cam kết. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết trong giấy mua bán đất ngày 29/4/2018, buộc bà G chuyển quyền sử dụng diện tích 15.927,3m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 865739 ngày 31/12/2019 mang tên bà Nguyễn Thị G sang cho ông. Tài sản trên đất, ông không yêu cầu giải quyết.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:* Bà cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông H từ rất lâu, đã nhận tiền, bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông H sử dụng. Giờ ông H muốn làm gì thì bà không quan tâm và không ký. Bà không xác nhận gì đối với các biên bản làm việc của Tòa án. Tòa án có triệu tập thì bà cũng không tham gia.

Ngày 19/6/2020, Tòa án nhân dân huyện H cùng Ủy ban nhân dân xã T tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp, xác định diện tích đất tranh chấp phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có hệ tọa độ, có ranh giới cố định nên không cần thiết đo đạc bằng máy.

Cũng trong ngày 19/6/2020, Hội đồng định giá tài sản tranh chấp, cụ thể: giá đất theo giá thị trường là 15.000 đồng/1m<sup>2</sup> x 15.927,3m<sup>2</sup> = 238.909.500 đồng; 90 cây điều 10 năm tuổi có giá 30.600.000 đồng; 400 cây xà cừ 04 năm tuổi có giá 58.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H cho rằng:*

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện theo quy định.

- Về nội dung: Giao dịch dân sự giữa ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị G vô hiệu, nên bà G trả lại cho ông H số tiền 40.000.000 đồng. Về lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu là ngang nhau, mỗi bên ½, do đó: Bà G bồi thường cho ông H trị giá đất: 99.454.750 đồng. Tổng cộng: 139.454.750 đồng. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Trần Ngọc H khởi kiện bà Nguyễn Thị G về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do đó, Tòa án nhân dân huyện H thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bà Nguyễn Thị G đã được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

- Bà Nguyễn Thị G đã được Tòa án nhân dân huyện H tổng đạt tất cả các văn bản tố tụng, tuy nhiên bà G không chịu nhận, vắng mặt, không có yêu cầu phản tố nên được xem như từ bỏ quyền lợi của mình.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc đất mà bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H: Theo thu thập chứng cứ của Tòa án (*Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T; biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H; hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G*), diện tích đất chuyển nhượng cho ông H là tài sản riêng của bà G do bà G khai hoang.

Xét giấy chuyển nhượng đất ngày 29/4/2018 thể hiện: Thời điểm chuyển nhượng (năm 2018), bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Nguyễn Thị G với ông Trần Ngọc H làm giấy tay ngày 29/4/2018 để chuyển nhượng đất. Đến ngày 31/12/2019, bà G đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông H đã yêu cầu bà G sang tên, bà G xác định đã chuyển nhượng cho ông H nên không đi công chứng theo quy định. Hội đồng xét xử xác định có việc chuyển nhượng diện tích 15.927,3m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 865739 ngày 31/12/2019 mang tên bà Nguyễn Thị G. Tuy nhiên, hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Xét giao dịch dân sự này, Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên chưa thực hiện đúng hình thức của hợp đồng, tuy nhiên ông H đã giao hết số tiền chuyển nhượng là 40.000.000 đồng; sử dụng diện tích đất này từ năm 2018, canh tác cây xới, bón phân trên đất để cây xà cừ, cây điều trên đất phát triển. Ông H cũng có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà G giao. Theo quy định tại:

*Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức*

*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

*1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.*

*2. 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.*

Ông H đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ cho bà G. Việc sử dụng đất và có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, được bà G xác nhận tại Biên bản làm việc ngày 05/8/2020. Chứng tỏ, bà G đã bàn giao quyền sử dụng đất này cho ông H. Do vậy, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử công nhận việc sang nhượng đất giữa bà G và ông H, mà không cần phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Tài sản trên đất, nguyên đơn không yêu cầu, bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị G phải chịu tiền lệ phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả lại cho ông H.

[4] Án phí: Ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả tiền lại tạm ứng án phí. Bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

*Bởi các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Căn cứ vào:**

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 129 Bộ luật Dân sự;

- 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.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị G. Công nhận việc chuyển nhượng diện tích 15.927,3m<sup>2</sup> đất tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh B giữa bà Nguyễn Thị G và ông Trần Ngọc H thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 865739 ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên bà Nguyễn Thị G.

Ông Trần Ngọc H được sử dụng diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 865739 ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân.

Ông Trần Ngọc H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được sang trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 865739 ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H theo quy định pháp luật.

**2. Lệ phí, án phí dân sự sơ thẩm:**

- Lệ phí: Bà Nguyễn Thị G phải chịu 3.400.000 đồng lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn lại cho ông Trần Ngọc H.

- Án phí:

+ Ông Trần Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0002551 ngày 23/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

+ Bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**3. Quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc niêm yết công khai bản án.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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 B;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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