

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NÚI THÀNH  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 08/2021/DS-ST

Ngày 29/01/2021

Vụ “*tranh chấp về yêu cầu  
công nhận hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH, TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Bùi Đình Dũng**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà **Trần Thị Long**

Ông **Nguyễn Tấn Quang**

**- Thư ký phiên tòa:** ông **Đặng Tư Thành** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Núi Thành

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành tham gia phiên tòa:**  
Bà **Phạm Thị Việt Hà** – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Núi Thành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 135/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc về việc “*tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1971; vắng mặt

Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1978; vắng mặt

Địa chỉ: thôn Quan Châu, xã Hòa Châu, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng

*Đại diện theo ủy quyền:* ông **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1993; Địa chỉ: số 59 đường Nguyễn Văn Linh, khối phố 2, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam; có mặt

**- Bị đơn:** Ông **Trà Minh T**, sinh năm 1954; vắng mặt

Bà **Phan Thị M**, sinh năm 1967; vắng mặt

Địa chỉ: thôn Vân Thạch, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại các đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Năm 2018 ông T và bà M có chuyển nhượng cho ông H và bà T một phần diện tích đất thửa 173 tờ bản đồ số 12 tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành với giá trị

chuyển nhượng là 1.010.000.000đ. Khi chuyển nhượng giữa hai bên có lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định và ông H, bà T đã thanh toán toàn bộ số tiền cho ông T, bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H và bà T đã nhận đất sử dụng, đã đổ đất san nền, đã làm hàng rào bao quanh thửa đất và quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Tuy nhiên từ khi chuyển nhượng đến nay, ông T và bà M không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng diện tích đất này cho ông H và bà T. Theo kết quả thẩm định thì diện tích đất vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H là 403,7m<sup>2</sup> thửa 173, tờ bản đồ số 12 (theo hồ sơ CSDL là thửa số 1044, tờ bản đồ số 35) tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông H và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 403,7m<sup>2</sup> thửa số 173, tờ bản đồ số 12 (theo hồ sơ CSDL là thửa số 1044, tờ bản đồ số 35) tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông T để vợ chồng ông H được quyền sử dụng diện tích đất này. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ vợ chồng ông H đã nộp nên tự nguyện chịu và không yêu cầu bị đơn phải trả lại.

*Bị đơn ông Trà Minh T và bà Phan Thị M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:* Năm 2018 ông T và bà M có chuyển nhượng cho ông H và bà T diện tích đất theo kết quả thẩm định là 403,7m<sup>2</sup> thửa 173 tờ bản đồ số 12 tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành với giá trị chuyển nhượng là 1.010.000.000đ. Khi chuyển nhượng giữa hai bên có lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định và ông H, bà T đã thanh toán toàn bộ số tiền cho ông T và bà M. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông T và bà M chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng ông H nhưng đã giao đất cho ông H, bà T sử dụng và quản lý cho đến nay. Vợ chồng ông T đã thực hiện việc giao đất như hợp đồng đã ký kết nên ông H và bà T toàn quyền sử dụng và định đoạt diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và vợ chồng ông T không có ý kiến gì. Ông T và bà M xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến* về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý tới thời điểm xét xử, thấy rằng: Thẩm phán đã xác định đúng mối quan hệ tranh chấp và Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS năm 2015; thực hiện quy định tại các điều từ Điều 93 đến Điều 97 và Điều 101, 104 Bộ luật tố tụng dân sự về chứng cứ, giao nhận chứng cứ, xem xét thẩm định tài sản; các Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự về thụ lý và thông báo thụ lý vụ án; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử ; Điều 205 Bộ luật tố tụng dân sự về nguyên tắc khi hòa giải; Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất diện tích đất bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định là 403,7m<sup>2</sup> Tộc thửa 173 tờ bản đồ số 12 tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành. Giá trị chuyển nhượng là 1.010.000.000đ, nguyên đơn đã trả đủ tiền, đã nhận đất quản lý sử dụng từ khi trả đủ tiền cho đến nay. Về điều kiện chuyển nhượng đảm bảo theo quy định của pháp luật còn hình thức chuyển nhượng không đúng về hình thức hợp đồng và hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự thì các bên đương sự đã hoàn thành việc chuyển nhượng nên đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn để nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn. Căn cứ điểm a khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng hình sự Tòa án nhân dân huyện Núi Thành thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông H và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Núi Thành thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là là “tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự

- Sau khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định, đã triệu tập các bên đương sự đến tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa Tân được về việc giải quyết vụ án. Do các bên đương sự không thỏa Tân được với nhau nên Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và đã tổng đạt hợp lệ cho các bên đương sự đến tham gia phiên tòa. Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 16 tháng 7 năm 2013, ông Trà Minh T được Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 163915 với diện tích 2.219m<sup>2</sup>, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 12 tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Năm 2018, bị đơn chuyển

nhượng một phần diện tích đất nói trên cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng hai bên có lập “văn bản thỏa Tân chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và được hai bên ký xác nhận. Hai bên đã bàn giao đất, và đã giao tiền xong, bị đơn có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên, chịu toàn bộ phí, lệ phí và Tể liên quan đến thửa đất. Thời điểm chuyển nhượng đến nay đất không có tranh chấp quyền sử dụng đất, không bị kê biên thi hành án, không có quyết định hoặc thông báo T hồi đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H và bà T đã nhận đất sử dụng, đã làm hàng rào bao quanh diện tích đất chuyển nhượng, đã đổ đất san nền và tạo dựng tài sản trên đất không ai có ý kiến gì.

Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận hai bên đã thực hiện việc giao đất, đã giao nhận đủ tiền, nguyên đơn đã nhận đất sử dụng từ đó đến nay và nguyên đơn không có ý kiến gì. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định nhưng phía bị đơn không sắp xếp được thời gian và đất bị đơn đã giao cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền sử dụng và định đoạt.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế và tự nguyện, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tài sản. Theo kết quả thẩm định và các tài liệu có trong hồ sơ T hiện từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vợ chồng ông H đã nhận đất quản lý sử dụng ổn định, không tranh chấp, đất chuyển nhượng không có quyết định T hồi hoặc thông báo T hồi đất, không bị kê biên thi hành án. Như vậy nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 188 Luật đất đai, khoản 1 điều 117 và điều 501 Bộ luật dân sự;

- Về hình thức hợp đồng: việc chuyển nhượng đất giữa bị đơn và nguyên đơn được lập thành văn bản nhưng không đúng về hình thức văn bản và không được công chứng, chứng thực theo quy định, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 điều 167, khoản 3 điều 188 Luật đất đai, khoản 2 điều 117 và điều 502 Bộ luật dân sự;

Theo quy định tại khoản 1 điều 129 Bộ luật dân sự quy định: *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”;*

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đương sự đã được thực hiện, bên chuyển nhượng nhận đủ tiền và đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Do bị đơn vi phạm thỏa Tân về việc làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn tại cơ quan có thẩm

quyền nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn công nhận đã chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 403,7m<sup>2</sup> thửa 173 tờ bản đồ số 12 tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam nhưng chưa thực làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực để nguyên đơn được quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy diện tích đất các bên thực hiện chuyển nhượng là 403,7m<sup>2</sup> Tộc một phần thửa 173 tờ bản đồ số 12 tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành đã được Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 163915 ngày 17 tháng 6 năm 2013. Diện tích đất này và diện tích đất còn lại của thửa đất số 173 tờ bản đồ số 12 tại thôn Thọ Khương, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành đảm bảo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Luật đất đai 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND và Quyết định số 12/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Vì vậy Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2018 giữa ông Trà Minh T, bà Phan Thị M với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật đối với phần diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02 tháng 01 năm 2020 là 403,7m<sup>2</sup> (đất ở 386,7m<sup>2</sup> và đất CLN 17,0m<sup>2</sup>) (trong tổng diện tích 2.328,7m<sup>2</sup> thửa số 12, tờ bản đồ số 173) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 163915 do Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp ngày 17 tháng 6 năm 2013 cho ông Trà Minh T.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 6.000.000đ nguyên đơn đã nộp đủ và tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện nộp và không yêu cầu bị đơn trả lại nên Hội đồng xét xử không xem xét;

[4] Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điều 5, điều 26, điều 35, điều 39, điều 147, điều 220, điều 227, điều 228, điều 243, điều 244, điều 266, điều 271 và điều 483 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ điều 116, điều 117, điều 118, điều 119, khoản 1 điều 129, điều 500, điều 502 Bộ luật dân sự; Căn cứ điều 6, điều 26, điều 166, điều 167, điều 188 và điều 203 Luật đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2018 giữa ông Trà Minh T, bà Phan Thị M với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật đối với phần diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02 tháng 01 năm 2020 là 403,7m<sup>2</sup> (đất ở 386,7m<sup>2</sup> và đất CLN 17,0m<sup>2</sup>) (trong tổng diện tích 2.328,7m<sup>2</sup> thửa số 12, tờ bản đồ số 173) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 163915 do Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp ngày 17 tháng 6 năm 2013 cho ông Trà Minh T. Phần đất có vị trí: phí bắc giáp đường bê tông, phía nam giáp đất thửa 1044, phía đông giáp đất nhà ông Vương Vũ Hoàng, phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hoàng;

*(vị trí, hiện trạng đất có sơ đồ, bản vẽ kèm theo);*

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này theo trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án;

2. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000đ ông H và bà T đã nộp đủ nên không phải nộp thêm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trà Minh T và bà Phan Thị M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp ngày 02 tháng 12 năm 2019 theo biên lai T số 0004504 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

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 Tận 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 Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam
- VKSND huyện Núi Thành;
- THADS huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Bùi Đình Dũng**