

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ CỬA LÒ  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 22/2021/DSST  
Ngày: 29/07/2021  
V/v yêu cầu công nhận hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CỬA LÒ – TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Khánh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hoàng Văn Hợp – Đảng ủy phường Nghi Hương
2. Bà Nguyễn Thị Việt N – Giáo viên Trường tiểu học Nghi Thu

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Cửa Lò tham gia phiên tòa:* Bà Phan Thị Vân Anh – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

Ngày 29 tháng 07 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An, Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 31/2020/TLST - DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 07 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1956

Nơi cư trú: Số nhà 21, đường N, thị trấn Đ, huyện D, tỉnh Hà Nam.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 1977. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Số nhà 41, ngõ 79, tổ 23, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.  
(Theo Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2020)

- Bị đơn: Ông Hoàng Xuân H, sinh năm 1951. Có mặt

Nơi cư trú: Xóm 3 (Nay là khối V), phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Hoàng Thị N, sinh năm 1988. Vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm 10, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An  
+ Chị Hoàng Thị N, sinh năm 1985. Vắng mặt  
Trú tại: Khối V, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An  
+ Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1992. Vắng mặt  
Nơi làm việc: Công ty Cổ phần Golf biển X, tỉnh Hà Tĩnh.  
+ Cháu Hoàng Ngô Ngọc T, sinh năm 2007. Vắng mặt  
Người giám hộ của cháu T: Chị Ngô Thị P, sinh năm 1982. Vắng mặt.  
Nơi cư trú: Khối T, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An.  
- Người làm chứng: Ông Đặng Xuân B. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)  
Trú tại: Khối T, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 24/10/2020, tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - chị Đặng Thị Tuyết N trình bày:

Ngày 23/7/2007, qua môi giới của ông Đặng Xuân B, bà Bùi Thị L có nhận chuyển nhượng thửa đất lô số 184, tờ bản đồ: khu QH từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An của ông Hoàng Xuân H và bà Nguyễn Thị với giá tiền 170.000.000đ (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*). Bà Bùi Thị L có nhờ ông B lập “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 23/7/2007. Ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T trực tiếp ký tên trước mặt ông B. Sau đó, bà L cùng ông B ra UBND xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò xác nhận vào văn bản chuyển nhượng. Việc mua bán thửa đất lô số 184 nêu trên giữa bà Bùi Thị L và ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T là hoàn toàn ngay tình, tự nguyện, công khai. Phía ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T đã nhận tiền đầy đủ và cũng đã tiến hành bàn giao đất cho bà L. Từ năm 2007 cho đến nay, về mặt pháp lý, bà Bùi Thị L là người quản lý, sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất lô số 184 nêu trên.

Năm 2008, bà T bị bệnh chết nên việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng gặp nhiều khó khăn. Đến nay, đã hơn 10 năm nhưng gia đình ông H vẫn không phối hợp để tiến hành hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bà L.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, bà Bùi Thị L khởi kiện, yêu cầu tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò công nhận “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” được lập ngày 23/7/2007 giữa bà L và ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T là hợp pháp, từ đó công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà L đối với thửa đất lô số 184, tờ bản đồ: khu QH từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

**Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Hoàng Xuân H trình bày:** Vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Bùi Thị T (đã chết) không bán đất cho bà Bùi Thị L và cũng không biết bà Bùi Thị L là ai. Bà Bùi Thị L không có mặt tại phiên tòa để giải quyết vụ việc ông không đồng ý.

Về bản chất sự việc, vợ chồng ông H có bán đất cho ông Đặng Xuân B thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An với giá 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông H được quyền mua nhưng do không có tiền nên vợ chồng ông mới bán lại cho ông Đặng Xuân B. Việc mua bán có sự thống nhất của hai bên nhưng không lập giấy tờ gì. Thửa đất lô số 184 này là tài sản riêng của vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T, không liên quan đến bất kỳ cá nhân nào, kể cả các con của ông bà, do đó việc Tòa án xác định các con của ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và triệu tập đến Tòa án tham gia các phiên H giải, phiên tòa là không đúng. Số tiền có được sau khi bán đất, ông H bà T dùng để chi tiêu chung cho tất cả thành viên trong gia đình. Khi vợ chồng ông H bà T bán đất, các con đều còn nhỏ, đang ăn học, dưới 18 tuổi.

Kể từ thời điểm bán đất cho ông Đặng Xuân B (năm 2007) cho đến nay, vợ chồng ông H không có bất cứ quyền lợi cũng như nghĩa vụ gì với thửa đất nêu trên. Thực tế, từ năm 2007 cho đến nay, gia đình ông H không quản lý thửa đất cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính gì (thuế đất và các khoản khác theo quy định). Bởi vì trên thực tế cũng như về mặt pháp lý, vợ chồng ông H bà T đã bán thửa đất lô số 184 trên (diện tích 200m<sup>2</sup>) và cũng đã giao đất cho người mua (diện tích đất là 200m<sup>2</sup>).

Về Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007: Giấy này do ông Đặng Xuân B mang đến nhờ vợ chồng ông H bà T ký. Do vợ chồng ông H đã bán thửa đất trên cho ông B và nhận đủ số tiền bán là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) nên vợ chồng ông H đã thống nhất ký vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 23/07/2007. Việc ký vào văn bản của vợ chồng ông H, bà T là hoàn toàn tự nguyện, công khai. Chữ ký đề tên người chuyển nhượng trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên đúng là chữ ký của ông Hoàng Xuân H và vợ là bà Nguyễn Thị T. Khi ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007, ông H bà T không kiểm tra lại nội dung vì vợ chồng ông là người thật, việc thật nên ký theo yêu cầu của người mua. Việc ký vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007 do ông Đặng Xuân B mang đến là trách nhiệm của vợ chồng ông H.

Từ ngày 23/07/2007 cho đến nay, vợ chồng ông H cũng như các con cái, người thân của ông H không ai có ý kiến, thắc mắc hay khiếu nại gì đến ban cán sự khối 3 cũ (nay là khối Vĩnh Tân) cũng như UBND phường Nghi Hương và các cơ quan có thẩm quyền khác vì thửa đất lô số 184 này vợ chồng ông H đã

bán đứt cho họ và nhận đầy đủ tiền bán đất, giao đất trên thực tế cho người mua và sử dụng số tiền bán đất vào mục đích chung của gia đình.

Sau khi vợ chồng ông H bán đất cho ông Đặng Xuân B và nhận đủ tiền bán đất, ông B là người trực tiếp mang Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007 lên UBND xã Nghi Hương xác nhận. Vợ chồng ông H không có ý kiến gì về việc xác nhận của UBND xã Nghi Hương vì việc bán đất của vợ chồng ông H là sự thật. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên không có tranh chấp.

Về quan điểm giải quyết vụ án, thửa đất lô số 184, tờ bản đồ: khu QH từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An là tài sản riêng của vợ chồng ông H, bà T. Vợ chồng ông H bà T đã bán đứt cho ông Đặng Xuân B. Vợ chồng ông H, bà T cùng gia đình không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này. Thực tế, sau này, ông Đặng Xuân B bán thửa đất này cho ai, kể cả bà Bùi Thị L thì đó là việc của ông B. Ông B bán cho ai thì thửa đất lô số 184 nêu trên thuộc quyền sử dụng của người đó, kể cả bà Bùi Thị L.

Ông Hoàng Xuân H đề nghị Tòa án trực tiếp làm việc với ông Đặng Xuân B cũng như với bà Bùi Thị L để giải quyết hợp tình hợp lý quyền lợi của bà L. Bản thân ông Hoàng Xuân H do đã bán thửa đất lô số 184 nêu trên nên ông H không đến Tòa án làm việc và ông H không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất nêu trên. Ông H cho rằng, vợ chồng ông bán đất với giá 100.000.000 đồng nhưng trong giấy chuyển nhượng lại ghi 170.000.000đ là ảnh hưởng đến uy tín của ông. Theo ông, bà L phải đưa thêm cho ông 70.000.000 đồng, tuy nhiên ông không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh.

Tại bản cam kết bán đất ở đề ngày 19 tháng 10 năm 2020 có xác nhận của UBND phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, ông H khẳng định vợ chồng ông có lô đất số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông H đã thống nhất chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị L với giá 170.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng để sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung của gia đình. Ông Hoàng Xuân H đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, hợp lý, hợp tình, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua đất.

***Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Hoàng Thị N trình bày:*** Chị Hoàng Thị N là con gái của ông Hoàng Xuân H và bà Nguyễn Thị T. Năm 2007, bố mẹ chị (ông H, bà T) có bán cho ông Đặng Xuân B thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Bố chị N (tức ông Hoàng Xuân H) thừa nhận chữ ký trong Giấy chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007 đúng là chữ ký của bố mẹ chị N (ông H, bà T). Khi ông H, bà T thực hiện việc bán thửa đất lô số 184, chị em chị N còn nhỏ, không biết gì. Thửa đất lô số 184 này là tài sản của bố mẹ chị N (ông H, bà T), bố mẹ chị toàn quyền định đoạt. Việc ông H bà T bán đứt thửa đất cho ông Đặng Xuân B là sự thật, đúng như lời khai của bố chị đã khai. Nay chị Hoàng Thị N và các chị em, gia đình không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất lô số 184 nêu trên. Đề nghị Tòa án không triệu tập chị đến làm việc, đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt chị N.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, hợp tình, hợp lý, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua đất (Bà Bùi Thị L).

***Tại biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành H giải, đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – cháu Hoàng Ngô Ngọc T và người giám hộ của cháu Hoàng Ngô Ngọc T - chị Ngô Thị P trình bày:*** Chị Ngô Thị P có chồng trước là anh Hoàng Văn Hoan (con trai ông Hoàng Xuân H và bà Nguyễn Thị T). Anh Hoan đã mất năm 2014 vì bị đột tử. Chị P và anh Hoan có 01 con chung là cháu Hoàng Ngô Ngọc T, sinh năm 2007.

Năm 2007, bố mẹ chồng chị (ông Hoàng Xuân H và bà Nguyễn Thị T) có bán thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An cho ông Đặng Xuân B. Việc mua bán này vợ chồng chị có biết. Thửa đất lô số 184 nêu trên là tài sản riêng của bố mẹ chồng chị (ông Hoàng Xuân H và bà Nguyễn Thị T), ông bà toàn quyền định đoạt. Vợ chồng chị không liên quan, cũng không có ý kiến gì.

Hiện tại anh Hoan đã mất. Chị là người giám hộ của cháu Hoàng Ngô Ngọc T. Việc mua bán thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An không liên quan gì đến anh Hoàng Văn Hoan. Chị Ngô Thị P và cháu Hoàng Ngô Ngọc T cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì. Đề nghị Tòa án không triệu tập chị P đến làm việc, đề nghị giải quyết, xét xử vắng chị P và cháu T.

Về quan điểm giải quyết vụ án, chị P đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007 và các tài liệu liên quan công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp cho người mua đất. Chị P và cháu T cam kết không có bất cứ khiếu nại, thắc mắc gì về kết quả giải quyết của Tòa án.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị L, Hoàng Thị N** không có bản tự khai, không đến Tòa án làm việc mặc dù đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ.

**Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Đặng Xuân B trình bày:** Ông Đặng Xuân B là người môi giới thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An của ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T cho bà Bùi Thị L.

Sau khi tìm hiểu nguồn gốc đất là hợp pháp, ông B đã kết nối người mua và người bán với nhau để hưởng tiền hoa hồng từ người mua. Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất lô số 184 nêu trên, do tính chất lịch sử khi đó, cơn sốt đất còn sôi động nên ông B thực hiện việc môi giới đất. Bà Bùi Thị L đã mua thửa đất trên với giá 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Việc mua bán giữa bà Bùi Thị L và ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T hoàn toàn là tự nguyện, công khai, Ny tình. Do ông Đặng Xuân B có hiểu biết về việc mua bán đất nên ông B đã lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007 có ký nhận của ông H, bà T. Ông H, bà T có đọc kỹ các nội dung (thửa đất, địa chỉ người mua, người bán, giá cả...) và ký trực tiếp trước mặt ông B. Sau đó, ông B cùng bà Bùi Thị L ra UBND xã Nghi Hương xác nhận.

Về quan điểm giải quyết vụ án, thửa đất lô số 184 nêu trên ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T đã bán đứt cho bà Bùi Thị L. Hai bên đã giao nhận tiền và đất. Thửa đất lô số 184 thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị L, ông Đặng Xuân B không phải là người mua, chỉ là người môi giới để hai bên giao dịch. Điều này được thể hiện rõ ở văn bản Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 23 tháng 07 năm 2007, có xác nhận của UBND xã Nghi Hương.

Từ năm 2007 cho đến nay, về mặt pháp lý, bà Bùi Thị L là người quản lý, sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất lô số 184 nêu trên. Do ở xa nên bà Bùi Thị L có nhờ ông Đặng Xuân B thỉnh thoảng trông nom, xem xét thửa đất.

Đề nghị Tòa án căn cứ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 23 tháng 07 năm 2007 và các tài liệu liên quan để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp cho người mua (bà Bùi Thị L), giải quyết vụ án một cách hợp tình, hợp lý. Vì lý do sức khỏe (bị tai biến), ông B đề nghị Tòa án không triệu tập ông B đến các phiên H giải, phiên tòa. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

**Tại đơn đề nghị, ông Nguyễn Duy T – chồng bà Bùi Thị L trình bày:** Ông Nguyễn Duy T là chồng của bà Bùi Thị L. Ông Nguyễn Duy T đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và H giải do

Tòa án giao. Tuy nhiên, ông T cho rằng việc xác định cá nhân ông T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và thông báo cho ông T tham gia phiên họp công khai chứng cứ và H giải là không chính xác vì những lý do sau: Ngày 23/7/2007, bà Bùi Thị L – vợ của ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An của vợ chồng ông Hoàng Xuân H và bà Nguyễn Thị T với giá tiền 170.000.000 đồng. Nguồn tiền để bà Bùi Thị L mua thửa đất nêu trên không phải tiền chung của vợ chồng mà là của cá nhân bà L. Khi bà L mua đất ông H, bà T có nói cho ông Nguyễn Duy T biết nhưng ông T không có ý kiến gì. Việc bà L nhận chuyển nhượng thửa đất lô số 184 nêu trên là việc riêng của cá nhân bà L, không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy T.

Do không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến việc giải quyết vụ án nên ông Nguyễn Duy T đề nghị Tòa án không đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không triệu tập ông T tham gia các buổi làm việc, H giải, phiên tòa do Tòa án tổ chức. Ông Nguyễn Duy T cam kết không có khiếu nại, tranh chấp hay thắc mắc gì khi Tòa án giải quyết quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Bùi Thị L. Việc đề nghị Tòa án không đưa ông Nguyễn Duy T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không triệu tập ông T tham gia các buổi làm việc, H giải, phiên tòa do Tòa án tổ chức của ông T là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa. Ông Nguyễn Duy T cam đoan xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về đề nghị của mình.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cửa Lò phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác minh và thu thập chứng cứ, tổ chức H giải cũng như thời hạn xét xử.

Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về thành phần, nguyên tắc xét xử, trình tự tố tụng tại phiên tòa.

Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 117; Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm a tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

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, lệ phí Tòa án 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 lập ngày 23/07/2007 giữa ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T với bà Bùi Thị L có hiệu lực pháp luật.

Bà Bùi Thị L được hưởng đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An có tứ cận: Phía Đông giáp mương quy hoạch; Phía Tây giáp đường nhựa; Phía Nam giáp thửa 185; Phía Bắc giáp thửa 183.

Bà Bùi Thị L trực tiếp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Xuân H; Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2007 – Thửa đất lô số 184, tờ bản đồ: khu QH từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9 (Nay là thửa 441, tờ bản đồ số 18), diện tích 200m<sup>2</sup> tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An đối với bị đơn là ông Hoàng Xuân H, cư trú: Xóm 3 (Nay là khối Vĩnh Tân), phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An nên Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 2 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng: Tòa án xác định ông Nguyễn Duy T (Chồng bà Bùi Thị L) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án, ông T có văn bản trình bày ông không liên quan đến vụ án, tiền chuyển nhượng đất là tiền của cá nhân bà L, đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không triệu tập ông. Do đó, Tòa án không đưa ông T vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

Việc ông H cho rằng, tòa án xác định và triệu tập các con của ông tham gia tố tụng là không đúng; căn cứ vào Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, tòa án xác



định chị Hoàng Thị N, chị Hoàng Thị N, chị Hoàng Thị L và cháu Hoàng Ngô Ngọc T cùng người giám hộ tham gia tố tụng là đúng quy định.

Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia phiên tòa lần một, lần hai nhưng họ đều vắng mặt không có lý do chính đáng. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn, người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]. Về nội dung khởi kiện:**

***[2. 1]. Về nguồn gốc lô đất số 184, tờ bản đồ: khu QH từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9 (Nay là thửa 441, tờ bản đồ số 18), diện tích 200m<sup>2</sup> tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An***

Ngày 30 tháng 12 năm 2005, ông Hoàng Xuân H và bà Nguyễn Thị T được UBND thị xã Cửa Lò cấp quyền sử dụng thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD287296. Như vậy, ông H, bà T là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9 (Nay là thửa 441, tờ bản đồ số 18), diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An và có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 luật đất đai.

***[2. 2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn***

Căn cứ vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L lập ngày 23/07/2007 có xác nhận của UBND xã Nghi Hương (Nay là phường Nghi Hương); lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng đủ cơ sở để xác định: Ngày 23/07/2007, ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, công khai, Ny tình có ghi rõ đối tượng chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, giá tiền chuyển nhượng, có chữ ký của bên chuyển nhượng, xác nhận của UBND xã. Bản thân ông Hoàng Xuân H khẳng định chữ ký người chuyển nhượng phía dưới văn bản “Hoàng Xuân H”, “Nguyễn Thị T” đúng là chữ ký của ông H và vợ - Nguyễn Thị T; lô đất 184 là tài sản riêng của vợ chồng ông H, bà T, không liên quan đến bất kỳ cá nhân nào, kể cả các con của ông bà. Kể từ năm 2007 cho đến nay, ông H thừa nhận gia đình ông không có bất cứ quyền

lợi cũng như nghĩa vụ gì với thửa đất, không quản lý thửa đất cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính gì; vợ chồng ông H cũng như các con cái, người thân của ông H không ai có ý kiến, thắc mắc hay khiếu nại gì đến ban cán sự khối 3 cũ (nay là khối Vĩnh Tân) cũng như UBND phường Nghi Hương và các cơ quan có thẩm quyền khác vì thửa đất lô số 184 này vợ chồng ông H đã bán đứt cho người mua và nhận đầy đủ tiền bán đất, giao đất trên thực tế cho người mua và sử dụng số tiền bán đất vào mục đích chung của gia đình. Bản thân chị Hoàng Thị N (Con gái ông H, bà T) và chị Ngô Thị P (Người giám hộ của cháu Hoàng Ngô Ngọc T) cũng đều khẳng định lô đất 184 nêu trên là tài sản riêng của vợ chồng ông H, bà T, ông bà có toàn quyền định đoạt.

Quá trình tố tụng, ông H có lời khai khẳng định vợ chồng ông bán đất cho ông Đặng Xuân B, không bán cho bà Bùi Thị L, nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ông Đặng Xuân B khai nại chỉ là người môi giới việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với bà L và lập văn bản cho các bên ký xác nhận. Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/07/2007, đặc biệt là bản cam kết bán đất ở ngày 19/10/2020 của ông H có xác nhận của UBND phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, ông H khẳng định vợ chồng ông H đã thống nhất chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị L với giá 170.000.000 đồng, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng để sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung của gia đình. Do đó, lời khai nại của ông H về việc không biết bà L là ai, không bán đất cho bà L không có cơ sở để chấp nhận. Lời khai của ông Đặng Xuân B là có căn cứ. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào điểm a tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự 2015 thì yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2007 đối với thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9 (Nay là thửa 441, tờ bản đồ số 18), diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An giữa bà Bùi Thị L – ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T có đủ căn cứ pháp lý để công nhận hợp đồng và phù hợp với lẽ công bằng, đạo đức xã hội.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16 tháng 03 năm 2021 lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9 (Nay là thửa 441, tờ bản đồ số 18) thuộc khối Mỹ Thắng, phường Nghi Hương, thị xã Cửa

Lò, tỉnh Nghệ An có diện tích 200m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp nương quy hoạch; phía Tây giáp đường nhựa; Phía Nam giáp thửa 185, Phía Bắc giáp thửa 183. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2007 đối với thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9, diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An giữa bà Bùi Thị L – ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật. Do đó, Bùi Thị L được hưởng đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

**[3] Về quan điểm của Viện kiểm sát:** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

**[4]. Về chi phí tố tụng.**

Theo quy định, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

**[5]. Về án phí:** Bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

**[6]. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định  
*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 117; Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm a tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

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, lệ phí Tòa án.

Xử:

**[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi xóm 9 (Nay là thửa 441, tờ bản đồ số 18), diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An lập ngày 23/07/2007 giữa ông Hoàng Xuân H, bà Nguyễn Thị T với bà Bùi Thị L có hiệu lực pháp luật.

Bà Bùi Thị L được hưởng đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất lô số 184, tờ bản đồ khu quy hoạch từ UBND xã Nghi Hương đi

xóm 9 (Nay là thửa 441, tờ bản đồ số 18), diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An có tứ cận: Phía Đông giáp ruộng quy hoạch; Phía Tây giáp đường nhựa; Phía Nam giáp thửa 185; Phía Bắc giáp thửa 183.

Bà Bùi Thị L trực tiếp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

[2]. Về chi phí tố tụng: Miễn xét

[3]. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn - ông Hoàng Xuân H.

[4]. Về quyền kháng cáo: Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Thị xã Cửa Lò;
- Chi cục THADS thị xã Cửa Lò;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Khánh**