

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHI LĂNG
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 09/2021/DS-ST
Ngày 14-9-2021
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 CHI LĂNG, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thế Khuynh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Ngô Thị Thu Huyền;

Ông Nông Ngọc Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Âu Thu Hà- Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/TLST-DS ngày 06/4/2021, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXX-ST ngày 23 tháng 7 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2021/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lương Thị T, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Văn Q- Luật sư, Công ty luật TNHH N - Chi nhánh Bắc Giang thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Lô 12, LK37, khu đô thị phía Nam, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bé Thị N, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Anh Phạm Hoàng L, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Anh Phạm Thương H, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Bế Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 4 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Lương Thị T trình bày:

Năm 2009 do có nhu cầu về đất để làm nhà và đất để kinh doanh các mặt hàng tạp hóa, ngày 20/11/2009 chị Lương Thị T có thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông Phạm Thanh D, thửa đất số 355 tờ bản đồ số 24; địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, với diện tích 210m² có chiều dài 35 m, chiều rộng 6 m, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 324559 ngày 16/11/2009 mang tên hộ ông Phạm Thanh D và vợ là Bế Thị N. Ông Phạm Thanh D không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng mảnh đất này cho 03 người gồm: Chị Lương Thị T; anh Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn Đ; chuyển nhượng cho mỗi người một phần tại thửa đất đó.

Khi thực hiện giao dịch chị Lương Thị T và ông Phạm Thanh D có viết giấy chuyển nhượng bằng hình thức viết tay và ra Ủy ban nhân dân xã C xác nhận; giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng; đồng thời có thỏa thuận bằng miệng với nhau: Ông Phạm Thanh D sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho chị T; việc thỏa thuận này không ghi giấy tờ gì. Chị Lương Thị T đã thanh toán cho ông Phạm Thanh D 80.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng khi nào ông Phạm Thanh D hoàn thiện xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và sang tên cho chị Lương Thị T thì chị sẽ thanh toán nốt.

Đến năm 2010 chị Lương Thị T tiến hành xây nhà trên đất nhưng vẫn không thấy ông Phạm Thanh D làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị, chị Lương Thị T đã yêu cầu ông Phạm Thanh D thực hiện các thỏa thuận giữa hai bên, thì ông Phạm Thanh D đã đề nghị là với số tiền 80.000.000 đồng ông Phạm Thanh D đã nhận, ông Phạm Thanh D sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thực tế (đất trồng cây lâu năm khác) đã có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Phạm Thanh D sang tên cho chị và chị Lương Thị T sẽ tự thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Số tiền 20.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán sẽ trừ vào tiền chuyển mục đích sử dụng đất; chị Lương Thị T sẽ không phải thanh toán cho ông Phạm Thanh D

nữa, chị T cũng đã đồng ý với thỏa thuận này. Nhưng từ đó đến nay ông D không thực hiện việc chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm cho chị T. Mặc dù chị Lương Thị T đã nhiều lần nhắc nhở, nhưng ông Phạm Thanh D vẫn không thực hiện.

Chị Lương Thị T yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009 đã được giao kết giữa chị T và ông Phạm Thanh D. Đồng thời yêu cầu gia đình ông Phạm Thanh D phải tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 210m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 24, tại thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn sang tên chị Lương Thị T, theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, ngày 19/4/2021, các bản khai tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Thanh D trình bày:

Gia đình ông Phạm Thanh D có đất đai, ruộng vườn, trong đó có thửa đất số 355, tờ bản đồ số 24; địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã C, có diện tích 401m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 324559 ngày 16/11/2009 mang tên hộ ông Phạm Thanh D và vợ là Bế Thị N. Do không có nhu cầu sử dụng nên trong năm 2009 ông D đã chuyển nhượng mảnh đất này cho 03 người, mỗi người một phần là: Anh Nguyễn Văn N; chị Lương Thị T; ông Nguyễn Văn Đ. Khi thực hiện giao dịch có viết giấy chuyển nhượng bằng hình thức giấy viết tay cho từng người và ra Ủy ban nhân dân xã C xác nhận; sau đó họ khác tự làm thủ tục chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đến nhà ông D lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện kê khai).

Về phần đất ông Phạm Thanh D đã chuyển nhượng cho chị Lương Thị T cũng như vậy: Vào ngày 20/11/2009 ông D và chị Lương Thị T đã viết Giấy chuyển nhượng bằng hình thức viết tay với số diện tích 210 m², giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); giấy có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C. Tại thời điểm giao dịch chị Lương Thị T đã thanh toán cho ông 80.000.000 đồng; còn 20.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bằng miệng với nhau khi nào thực hiện việc chuyển nhượng gia đình ông ra ký giấy để thực hiện việc chuyển nhượng thì chị T sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại.

Nay chị Lương Thị T kiện gia đình ông, yêu cầu công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009 và yêu cầu ông phải tiến hành các thủ tục chuyển nhượng diện tích 210 m² cho chị T; ông có ý kiến: Về hiệu lực của Giấy chuyển nhượng ông cũng đồng ý vì ông đã thực hiện việc giao đất cho chị T ngay sau khi ký kết, chị T đã làm nhà và sinh sống tại đó từ năm 2010, ông D không có tranh chấp gì. Còn về việc yêu cầu ông D phải tiến hành các thủ tục chuyển nhượng diện tích 210 m² cho chị T, thì ông không đồng ý với việc phải có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư như lời chị T nói với ông D khi ông yêu cầu chị thanh toán 20.000.000 đồng. Chị Lương Thị T có nhu cầu thì tự làm thủ tục chuyển nhượng và mọi chi phí chị T phải chịu; đồng thời ông Phạm Thanh D yêu cầu chị T phải thanh toán nốt 20.000.000 đồng cho gia đình ông D thì ông sẽ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T và thực hiện việc ký kết các thủ tục chuyển nhượng theo thực tế của Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mà gia đình ông đã được cấp.

Theo biên bản lấy lời khai, ngày 08/6/2021 và các bản khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bé Thị N trình bày: Bà Bé Thị N đồng ý với các ý kiến của bị đơn ông Phạm Thanh D và nêu rõ thêm là vợ chồng bà N đã có lần gọi chị T đến lấy giấy tờ đi làm thủ tục nhưng chị T không đồng ý mà đòi gia đình bà phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên vợ chồng bà N không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Phạm Hoàng L, anh Phạm Thương H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Lương Thị T vì chị T đã nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận và đồng ý với ý kiến trình bày của ông Phạm Thanh D.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28 tháng 6 năm 2021 như sau:

1. Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 24 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phạm Thanh D và vợ là Bé Thị N có số phát hành BB324559 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00551 ngày 16/11/2009; diện tích 401 m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm khác; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (theo hiện trạng sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn nhưng chưa chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn).

2. Qua đo đạc thực địa thửa đất do nguyên đơn chỉ ranh giới quản lý tại thực địa (bị đơn ông Phạm Thanh D công nhận ranh giới nguyên đơn quản lý tại thực địa), có tổng diện tích theo đo đạc thực tế theo hiện trạng hiện nay là 153,0m² (được thể hiện trên sơ đồ xem xét thẩm định tại các điểm A, B, C, D) có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông tiếp giáp với phần đất thực tế của ông Nguyễn Văn N đang sử dụng (không tranh chấp) nằm trong thửa đất số 355 thể hiện trên sơ đồ xem xét thẩm định tại từ điểm B đến điểm C có chiều dài cạnh là 25,67m

- Phía Tây tiếp giáp với phần đất thực tế của ông Nguyễn Văn Đ đang sử dụng (không tranh chấp) nằm trong thửa đất số 355 thể hiện trên sơ đồ xem xét thẩm định từ điểm A đến điểm D có chiều dài cạnh là 25,34 m

- Phía Nam tiếp giáp với đất ông Phạm Thanh D thửa đất 383 có cạnh dài từ C đến D là 6,0m.

- Phía Bắc tiếp giáp với đường quốc lộ 1 có cạnh dài từ A đến B là 6,0m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: Nhà: Loại nhà: 3B, nhà 3 tầng; (Cao tường 3,8m x 6 m x 15,7m xây dựng năm 2010 - 2011); xây dựng khung cột bê tông cốt thép, tường gạch chỉ, móng bê tông cốt thép nền tầng 1 sàn lát gạch đỏ; tầng 2 lát ganito; tầng 3 lát gạch cramic, không có khuôn và cánh cửa chính (tỷ lệ khấu hao tài sản là: 6%/năm * 9 năm = 54%). Tường tầng 1 ốp gạch Cramic: 142,12m²; bán mái tôn: khung cột bằng sắt, bít tôn và một số loại vật liệu khác: 48 m². Cửa hoa sắt 7,25 m². Cửa xếp bít tôn 21,0m²

Kết quả định giá: Nhà và vật kiến trúc: 610.756.074 đồng.

Đất thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số 24, tỉ lệ 1/1.000 xã C năm 2004, diện tích tranh chấp: 153,0 m², thuộc đất ở tại nông thôn,

Áp giá theo đất ở tại nông thôn. Đơn giá: 800.000,đ/m². Thành tiền: 153,0 m² x 800.000 = 122.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn*).

Áp giá theo đất nông nghiệp tại nông thôn khu vực I: Đơn giá: 47.000,đ/m². Thành tiền: 153,0 m² x 47.000 = 7.191.000 đồng. (*Bằng chữ: Bảy triệu một trăm chín mươi một nghìn đồng chẵn*).

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Dương Văn Q phát biểu quan điểm và đề nghị như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử các nội dung sau: Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Thanh D về thời hiệu. Công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009 đã được giao kết giữa chị Lương Thị T và ông Phạm Thanh D. Theo thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng đó ông Phạm Thanh D phải chuyển giao cho chị Lương Thị T 210 m² đất nhưng thực tế ông D mới giao cho chị T 153m² diện tích đất còn thiếu là 57 m² tính giá trị tương đương 20.000.000 đồng, Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị Lương Thị T đã trả cho ông Phạm Thanh D số tiền 80.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn thiếu được bù trừ diện tích đất còn thiếu, do đó chị T không có nghĩa vụ phải trả thêm tiền cho ông D. Ông Phạm Thanh D có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hỗ trợ chị T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Về án phí và chi phí tố tụng, ông Phạm Thanh D phải chịu toàn bộ và có nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng cho chị Lương Thị T.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền giải quyết, quan hệ tranh chấp, tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định. Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai dù đã được triệu tập hợp lệ, đề nghị vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu về thời hiệu của bị đơn. Công nhận thỏa thuận của các đương sự về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 153,0m² đất trồng cây lâu năm khác, thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số 24, xã C năm 2004. Nguyên đơn Lương Thị T có nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng là 20.000.000 đồng. Bị đơn ông Phạm Thanh D có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn chị Lương Thị T cung cấp hồ sơ hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã; giấy tờ tùy thân; giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009.

Bị đơn ông Phạm Thanh D cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 324559 ngày 16/11/2009 mang tên hộ ông Phạm Thanh D và vợ là Bé Thị N.

Tình tiết sự kiện không phải chứng minh: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều công nhận đất chuyển nhượng có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 153,0m² (được thể hiện trên sơ đồ xem xét thẩm định) có nguồn gốc của hộ gia đình ông Phạm Thanh D, đã chuyển nhượng cho chị Lương Thị T năm 2009, theo Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận. Chị Lương Thị T đã nhận đất, xây dựng nhà và sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2010 đến nay không có tranh chấp, ông Phạm Thanh D đã nhận 80.000.000 đồng. Về tài sản trên đất gồm nhà và các vật kiến trúc khác đều thuộc quyền sở hữu của chị Lương Thị T, các đương sự nhất trí kết quả xem xét thẩm định và định giá do Tòa án tiến hành.

Các tình tiết trên được các bên đương sự thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự không phải chứng minh.

Tình tiết sự kiện phải chứng minh: Việc chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Thanh D với chị Lương Thị T là đất trồng cây lâu năm theo loại đất ông Phạm Thanh D được Nhà nước công nhận hay là đất ở tại nông thôn như chị Lương Thị T trình bày. Nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất thuộc về nguyên đơn hay bị đơn. Thời điểm chị Lương Thị T thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng, thanh toán khoản 20.000.000 đồng trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất hay sau khi đã thực hiện xong các thủ tục đó. Do các bên đương sự không thống nhất được các nội dung trên nên xảy ra tranh chấp, các bên đương sự đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Hoàng L và anh Phạm Thương H vắng mặt đều có đơn xin xử vắng mặt, Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng có mặt không có ý kiến gì và đề nghị tiếp tục xét xử. Xét thấy việc vắng mặt của các anh không gây cản trở cho việc xét xử nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Bị đơn ông Phạm Thanh D yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với chị Lương Thị T theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông Phạm Thanh D cho rằng hợp đồng đã ký từ năm 2009 ông D đã thực hiện giao đất cho chị T nhưng chị T không trả hết số tiền còn thiếu là 20.000.000 đồng nên ông D chưa giao giấy tờ cho chị T đi làm thủ tục, nếu có tranh chấp tại sao chị T không yêu cầu mà đến nay đã 12 năm sau mới khởi kiện. Ông Phạm Thanh D yêu cầu đình chỉ vụ án để chị T trả tiền, ông D sẽ giao giấy tờ để chị T đi đăng ký chuyển nhượng. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 688, Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét yêu cầu của ông Phạm Thanh D là chính đáng nhưng theo quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện, ông D đã thừa nhận một phần nghĩa vụ trong hợp đồng. Thời hiệu khởi kiện được bắt đầu lại từ ngày 29/01/2021, ngày lập biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã C, ông Phạm Thanh D thừa nhận chưa làm thủ tục chuyển nhượng, thì đương nhiên thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Do đó chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh D về việc đình chỉ vụ án.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn chị Lương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009 đã được giao kết giữa chị Lương Thị T và ông Phạm Thanh D. Đồng thời yêu cầu gia đình ông Phạm Thanh D phải tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 210 m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 24, tại thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn theo quy định pháp luật. Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện, xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng theo quy định tại các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các đương sự không có yêu cầu bổ sung, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Do đó xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng có tranh chấp là nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại phiên tòa phía nguyên đơn đưa ra yêu cầu về việc bù trừ nghĩa vụ thanh toán với tranh chấp về diện tích là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009 đã được giao kết giữa chị Lương Thị T và ông Phạm Thanh D cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng có giá trị pháp lý và đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Riêng việc chuyển quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 1 Điều 689 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng đến nay bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng: Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009 được giao kết giữa chị Lương Thị T và ông Phạm Thanh D có các nội dung sau: “*Nay tôi có một miếng*

đất mặt đường, chiều dài là 35 m, chiều rộng là 6 m, nay tôi không sử dụng nữa đã nhượng lại cho chị Lương Thị T... với giá thỏa thuận² bên miếng đất này, phía trên giáp nhà anh Nguyễn Văn N, phía dưới giáp nhà anh Bé Văn T, phía trước là đường quốc lộ 1A...”. Sau khi ký kết ông D đề nghị Ủy ban nhân dân xã C xác nhận và tạo điều kiện cho hai bên chuyển nhượng. Do hợp đồng chuyển nhượng không đủ các nội dung theo quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên phát sinh tranh chấp. Các nội dung tranh chấp gồm: Nghĩa vụ, thời điểm thanh toán 20.000.000 đồng còn lại trước hay sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bên chuyển nhượng hay bên nhận chuyển nhượng đất; chi phí tố tụng nguyên đơn hay bị đơn phải chịu.

[5] Qua xem xét đánh giá các tài liệu, chứng cứ, thấy rằng việc chị Lương Thị T với ông Phạm Thanh D giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/11/2009 là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, ông Phạm Thanh D có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2005. Hợp đồng được các bên ký kết bằng văn bản viết tay có xác nhận của UBND xã C là chưa phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó giao dịch dân sự trên bị coi là vô hiệu vì không tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố... bên chuyển nhượng không phản đối và cũng 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. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ nên theo thỏa thuận của các bên Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực (theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015). Thực tế các bên đã thực hiện hợp đồng, ông D đã giao đất, chị T đã nhận sau đó xây dựng nhà ở, công trình khác hết diện tích đất từ năm 2010 và sử dụng ổn định đến nay. Về nghĩa vụ thanh toán chị T đã giao, ông D đã nhận 80/100 triệu đồng, còn thiếu 20.000.000 đồng. Về thủ tục chuyển nhượng hai bên chưa thực hiện.

[6] Về đối tượng hợp đồng: Nguyên đơn chị Lương Thị T cho rằng đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2009 là 210 m² đất ở (theo thỏa thuận miệng), hiện trạng có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 153,0m² (không tính diện tích đất trong hành lang đường quốc lộ do chị Lương Thị T quản lý), nhưng trong giấy chuyển nhượng được hai bên ký kết không thể hiện là đất ở. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Phạm Thanh D thì diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm. Do đó Hội đồng xét xử xác định: Hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ loại đất thì phải căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để xác định đối tượng trong hợp đồng này là 153,0m² đất trồng cây lâu năm, đối với các thỏa thuận miệng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không được chấp nhận. Ý kiến của nguyên đơn đưa ra là trái với quy định tại khoản 2 Điều 689; các Điều 690, 691 và các Điều 698, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là bộ

luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký kết hợp đồng nên không được chấp nhận. Nếu chị Lương Thị T có nhu cầu sử dụng diện tích đất này làm đất ở thì cần thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7] Về nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 699, 700, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005, ông Phạm Thanh D là bên chuyển nhượng phải giao đất, giao giấy tờ có liên quan cho bên nhận chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng do phát sinh tranh chấp về loại đất nên đã không thực hiện. Đến nay chị Lương Thị T vẫn chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 46 Luật Đất đai năm 2003. Ông Phạm Thanh D và chị Lương Thị T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành và theo hướng dẫn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

[8] Về thời điểm thanh toán số tiền 20.000.000 đồng: Theo quy định tại Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ trả đủ tiền theo thỏa thuận và đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy có nghĩa là chị Lương Thị T thực hiện nghĩa vụ trả đủ cho ông Phạm Thanh D 20.000.000 đồng, ông D có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

[9] Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[10] Ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được chấp nhận các nội dung như: Thời hiệu khởi kiện, hiệu lực của hợp đồng. Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn không phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền, bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí vì không có căn cứ.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn chị Lương Thị T đã nộp tam ứng là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng). Tổng chi phí cho xem xét thẩm định và định giá ngày 28/6/2021 là 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng), trong đó chi phí xem xét thẩm định là 5.400.000 đồng; các chi phí định giá là 3.100.000 đồng; đã trả lại tiền còn thừa cho chị Lương Thị T là 500.000 đồng. Căn cứ các Điều 157, 158, 164 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu của nguyên đơn chỉ được Tòa án chấp nhận 50% nên nguyên đơn phải chịu 50% chi phí tố tụng, bị đơn cũng phải chịu 50% chi phí tố tụng.

[12] Về án phí: Vụ án có giá ngạch là 20.000.000 đồng. Nguyên đơn chị Lương Thị T phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch vì theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 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. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn ông Phạm Thanh D cũng phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điểm b, d khoản 1 Điều 688; khoản 2 Điều 129; Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 689; khoản 3 Điều 691 và các Điều 405, 692, 698, 699; 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 3 Điều 46; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; Điều 150; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; các Điều 184, 185, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phạm Thanh D về thời hiệu khởi kiện đã hết. Thời hiệu khởi kiện được bắt đầu lại từ ngày 29/01/2021 (ngày lập biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn).

2. Công nhận thỏa thuận của các đương sự về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2009) đối với diện tích 153,0 m² thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số 24, tỉ lệ 1/1.000 xã C năm 2004, đã được giao kết giữa chị Lương Thị T và ông Phạm Thanh D. Công nhận thỏa thuận của các đương sự về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo thỏa thuận: Ông Phạm Thanh D có nghĩa vụ giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Phạm Thanh D và bà Bé Thị N có số phát hành BB324559 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00551 ngày 16/11/2009) cho chị Lương Thị T và thực hiện các thủ tục theo hướng dẫn của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C. Chị Lương Thị T có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 153,0 m² đất trồng cây lâu năm khác, thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 24, tại thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Cụ thể độ dài, kích thước các cạnh và ranh giới tiếp giáp được thể hiện trên hình vẽ nói các điểm trong mảnh trích đo kèm theo bản án (có mảnh trích đo kèm theo).

Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Nguyên đơn chị Lương Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) cho bị đơn ông Phạm Thanh D.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng).

4.1 Nguyên đơn chị Lương Thị T phải chịu chi phí tố tụng là 4.250.000 (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

4.2 Bị đơn ông Phạm Thanh D phải chịu chi phí tố tụng là 4.250.000 (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Xác nhận chị Lương Thị T đã nộp tạm ứng đủ các khoản chi phí nêu trên, ông Phạm Thanh D phải hoàn trả cho chị Lương Thị Toan số tiền 4.250.000 (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi tính theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời hạn chậm trả tại thời điểm thi hành án

4.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu chi phí tố tụng.

5. Về án phí: Nguyên đơn chị Lương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 500.000đ, (năm trăm nghìn đồng), nộp vào ngân sách Nhà nước. Bị đơn ông Phạm Thanh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 500.000đ, (năm trăm nghìn đồng), nộp vào ngân sách Nhà nước.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm.

Trong 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, 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, Điều 7, Điều 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 Lạng Sơn;
- VKSND huyện Chi Lăng;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Thế Khuynh