

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẢO THẮNG  
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 09/2021/DS-ST  
Ngày: 22-12-2021  
V/v: "Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO THẮNG - TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thu Hằng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Trần Thị Huệ và bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2021/TLST- DS ngày 09/7/2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐXXST-DS ngày 08/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐST-DS ngày 07/12/2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

Chị Nguyễn Thị H - sinh năm 1976

Anh Phạm Văn D - sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn D là chị Nguyễn Thị H - Có mặt.

**2. Bị đơn:** Chị Phạm Thị L - sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai

Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Nguyễn Thị O, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai

Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**4. Những người làm chứng:**

- Ông Phạm Văn T

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị B.

Địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai  
Vắng mặt.

- Chị Lê Thị H.  
Địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai  
Vắng mặt.  
- Bà Nguyễn Thị Q.  
Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai  
Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 28/6/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử nguyên đơn chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn D trình bày:

Ngày 05 tháng 7 năm 2013 vợ chồng chị Phạm Thị L, anh Lê Mạnh T chuyển nhượng cho anh chị diện tích đất và tài sản trên đất với giá 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn) cụ thể như sau:

- Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 91 diện tích 399,6m<sup>2</sup> đất ở nông thôn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461623 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00181 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L. Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai; Trên đất có nhà gỗ, bếp, công trình phụ và 01 tủ kệ.

- Diện tích 7.108,3m<sup>2</sup> đất gồm: Thửa đất số 203 tờ bản đồ số 90 diện tích 203,3m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản; Thửa đất số 188 tờ bản đồ số 91 diện tích 2685,5m<sup>2</sup> đất cây lâu năm; Thửa đất số 202 tờ bản đồ số 91 diện tích 337,1m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản; Thửa đất số 204 tờ bản đồ số 91 diện tích 92m<sup>2</sup> đất lúa; Thửa đất số 205 tờ bản đồ số 91 diện tích 320,4m<sup>2</sup> đất lúa; Thửa đất số 206 tờ bản đồ số 91 diện tích 1048m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản; Thửa đất số 288 tờ bản đồ số 91 diện tích 2081,5m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất (trên đất có 01 nhà gỗ 02 gian); Thửa đất số 367 tờ bản đồ số 91 diện tích 340,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461624 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00182 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L. Địa chỉ: Thôn An Phong, xã Phong Niên, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai;

- Diện tích 942,1m<sup>2</sup> đất lúa gồm các thửa đất số 177 diện tích 89,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 179 diện tích 236,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 186 diện tích 212,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 187 diện tích 37,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 189 diện tích 219,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 193 diện tích 83m<sup>2</sup>, thửa đất số 195 diện tích 64m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 90, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461625 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00183 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L. Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai;

Khi nhận chuyển nhượng hai bên làm hợp đồng viết tay, có người làm chứng gồm trưởng thôn A là bà Nguyễn Thị Q, mẹ chồng chị L là bà Nguyễn Thị B, em chồng chị L là chị Lê Thị H, hàng xóm liền kề là ông là Phạm Văn T. Tất cả những người làm chứng có mặt đều đã ký vào giấy chuyển nhượng quyền

sử dụng đất. Anh chị đã trả đủ tiền và vợ chồng chị L đã giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do anh chị chưa sử dụng nhà đất nên hai bên thống nhất để cho vợ chồng chị L mượn sử dụng hết tháng giêng âm lịch năm 2014 thì trả lại nhà đất cho anh chị, khi đến hạn vợ chồng chị L đã trả lại nhà đất cho anh chị. Khi nhận lại nhà đất, anh chị đã sửa chữa nhà gỗ và tôn tạo thêm tài sản trên đất cụ thể: Sửa 01 nhà gỗ, bếp, công trình phụ và cho mẹ đẻ chị H đến trông coi nhà cửa, làm ao vườn hộ anh chị. Cho chị Nguyễn Thị O là em thím mượn 01 nhà gỗ 02 gian để sinh sống, sau này do nhà bị hỏng nên anh chị đã xây 01 nhà cấp 4 diện tích 80m<sup>2</sup> và vẫn cho chị O ở nhờ đồng thời cho chị O mượn một số thửa đất để trồng cây cối. Từ khi nhận chuyển nhượng anh chị chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Tháng 3/2018 anh T chết, chị L giao cho anh chị một số giấy tờ để anh chị tự đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do bận công việc nên anh chị chưa đi làm. Đến cuối năm 2019 anh chị mới đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị L gây khó khăn không ký giấy tờ với lý do đã nhận đủ tiền và giao nhà đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ cho anh chị, không liên quan đến nhà đất của anh chị nên không ký vào các giấy tờ nữa. Do đó anh chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn D có hiệu lực pháp luật để anh chị làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Đối với bị đơn chị Phạm Thị L*, mặc dù đã được tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng chị L không có văn bản trả lời đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia các phiên họp, phiên hoà giải.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị O trình bày:* Chị là em thím của vợ chồng anh D chị H, chồng chị mất sớm hoàn cảnh gia đình khó khăn nên sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng chị L anh T, chị H anh D đã cho chị mượn một nhà gỗ 02 gian, sau này nhà hư hỏng chị H anh D đã dỡ bỏ xây nhà cấp 4 và vẫn cho chị mượn để ở, ngoài ra chị H anh D còn cho chị mượn đất để trồng lúa, trồng quế. Khi cho mượn chị H anh D không thu bất kì khoản lợi tức gì và hai bên không thoả thuận về thời gian trả lại nhà đất. Đến nay chị không tôn tạo tu sửa gì đối với tài sản đã mượn và chị không có ý kiến tranh chấp gì.

*Người làm chứng anh Phạm Văn Thống, chị Lê Thị Hương, bà Nguyễn Thị Quế đều trình bày:* Ngày 05/7/2013 đã đến nhà anh T chị L để làm chứng việc chị H anh D nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng chị L anh T. Tại nhà anh T chị L khi đó có vợ chồng chị H anh D, bà B mẹ đẻ anh T và những người làm chứng. Chị H là người viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó đọc cho tất cả cùng nghe và ký tên, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn), vợ chồng chị H đã giao trả đủ tiền cho anh T chị L. Đối với bà Nguyễn Thị B là mẹ đẻ của anh T có lời khai bà không nhớ rõ sự việc

mua bán vì thời gian đã lâu, bà có biết việc vợ chồng chị L anh T bán nhà đất, nhà đất của vợ chồng anh T chị L, anh chị bán cho ai là quyền của anh chị không liên quan đến bà, hiện bà không có tranh chấp gì với anh D chị H.

Ngày 18/8/2021 Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả:

\* Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 91 diện tích 399,6m<sup>2</sup>

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461623 cấp ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T bà Phạm Thị L.

Trên đất có 01 nhà gỗ 4 gian 6 hàng chân diện tích 80m<sup>2</sup>, mái lợp proximang, bếp và công trình phụ diện tích 40m<sup>2</sup>, sân và lối vào lán xi măng diện tích 40m<sup>2</sup>. Trên đất còn có cây lâu năm và một số cây hoa màu, cây lâm nghiệp.

Đất và tài sản trên đất do chị H anh D sử dụng ổn định không có tranh chấp với hộ liền kề (mẹ đẻ chị H đang trông coi tài sản).

\* Các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 461624 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L gồm có:

- Thửa đất số 203 tờ bản đồ số 90 diện tích 203,3m<sup>2</sup> mục đích nuôi trồng thủy sản. Hiện trạng chị H và anh D sử dụng toàn bộ.

- Thửa 188 tờ bản đồ số 91 diện tích 2685,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Hiện đã tách 1032m<sup>2</sup> vừa làm nhà vừa trồng cây lâu năm, trong đó 01 nhà cấp 4 diện tích 80m<sup>2</sup> mái lợp tôn xộp, bếp và công trình phụ khép kín, phần còn lại trồng cây lâu năm. Hiện trạng anh D chị H cho chị Nguyễn Thị O mượn sử dụng.

- Thửa đất số 202 tờ bản đồ số 91 diện tích 337,1m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Hiện trạng chị H anh D đang trồng cây lâu năm

- Thửa đất số 204 tờ bản đồ số 91 diện tích 92m<sup>2</sup> đất lúa. Hiện trạng chị H anh D đang nuôi trồng thủy sản.

- Thửa đất 205 tờ bản đồ 91 diện tích 320,4m<sup>2</sup> đất lúa. Hiện trạng chị H anh D đang nuôi trồng thủy sản.

- Thửa đất số 206 tờ bản đồ số 91 diện tích 1048m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Hiện trạng chị H anh D đang nuôi trồng thủy sản

- Thửa đất số 288 tờ bản đồ số 91 diện tích 2081,5m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất. Hiện trạng anh D chị H cho chị O mượn sử dụng trồng quế.

- Thửa đất số 367 tờ bản đồ số 91 diện tích 340,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, hiện trạng anh D chị H sử dụng toàn bộ.

\* Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461625 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00183 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L gồm có:

Toàn bộ các thửa 177 diện tích 89,5m<sup>2</sup>; thửa 179 diện tích 236,6m<sup>2</sup>; thửa 186 diện tích 212,6m<sup>2</sup>; thửa 187 diện tích 37,2m<sup>2</sup>; thửa 189 diện tích 219,2m<sup>2</sup>; thửa 193 diện tích 83m<sup>2</sup>; thửa 195 diện tích 64m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 90 đều là đất trồng lúa, hiện trạng anh D chị H cho chị O mượn sử dụng toàn bộ.

Tất cả các thửa đất trên không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Đối với vụ án này Tòa án không tiến hành hoà giải được do bị đơn không có mặt theo thông báo. Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Thắng phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị áp dụng:

Áp dụng Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 401, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 113 Luật đất đai 2003; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án, đề nghị:

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H anh Phạm Văn D. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2013 giữa bên chuyển nhượng anh Lê Mạnh T chị Phạm Thị L và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị H anh Phạm Văn D có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định: Nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Đề nghị tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn D khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Phạm Thị L, căn cứ vào Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai. Bị đơn chị Phạm Thị L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị O có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp là đất của bà Phạm Thị L1. Ngày 12/2/2012 bà Phạm Thị L1 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất cho anh Lê Mạnh T và chị Phạm Thị L, các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và anh T chị L đã được cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461623, BE 461624, BE 461625 cùng ngày 20/02/2012 đứng tên hộ anh Lê Mạnh T chị Phạm Thị L. Ngày 05/7/2013 anh T chị L chuyển nhượng toàn bộ các diện tích

đất và tài sản trên đất tại 3 giấy chứng nhận trên cho chị Nguyễn Thị H anh Phạm Văn D.

[3]. Về nguồn luật nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự diễn ra vào ngày 05/7/2013, theo quy định về điều khoản chuyển tiếp tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết nội dung vụ án.

[4] Xét giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 05/7/2013 thể hiện anh Lê Mạnh T và chị Phạm Thị L đã nhất trí chuyển nhượng cho anh Phạm Văn D chị Nguyễn Thị H các thửa đất tại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: Giấy chứng nhận BE 461623, Giấy chứng nhận BE 461624, Giấy chứng nhận BE 461625 cùng toàn bộ tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn) và xác nhận chị H anh D đã trả đủ số tiền trên. Ngoài ra chị H anh D còn nhất trí cho vợ chồng chị L anh T tiếp tục sử dụng nhà đất đến hết tháng giêng âm lịch năm 2014 thì trả lại nhà đất cho anh chị.

Đối với chị Phạm Thị L đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác theo quy định của pháp luật, nhưng chị không có ý kiến gì. Tuy nhiên những người làm chứng có mặt là bà Nguyễn Thị Q, anh Phạm Văn T, chị Lê Thị H đều có lời khai xác nhận việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất theo lời trình bày của nguyên đơn là đúng sự thật, chữ ký và các nội dung trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 05/7/2013 là đúng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được thì tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất các bên hoàn toàn tự nguyện, hộ gia đình anh Lê Mạnh T chị Phạm Thị L có 4 thành viên trong đó có 02 con còn nhỏ chưa đủ 15 tuổi (là cháu Lê Thị Lan A, sinh năm 2003 và cháu Lê Đức M, sinh năm 2006) nên người ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hai anh chị là đúng quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005. Mục đích chuyển nhượng không trái pháp luật, khi chuyển nhượng anh T chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất chưa được chứng thực theo quy định của pháp luật, tuy nhiên sau khi chuyển nhượng phía nguyên đơn đã trồng cây lâu năm, tôn tạo công trình nhà, trồng cây, nuôi cá trên tất cả các thửa đất nhận chuyển nhượng. Cụ thể:

Tại thửa 189, tờ bản đồ số 91 đã tôn tạo sửa chữa 01 nhà gỗ 4 gian 6 hàng chân, bếp và công trình phụ, sân và lối vào láng xi măng, trên đất còn có cây lâu năm và một số cây hoa màu, cây lâm nghiệp.

- Thửa đất số 203 tờ bản đồ số 90 đã nuôi trồng thủy sản
- Thửa 188 tờ bản đồ số 91 đã làm 01 nhà xây cấp IV và trồng cây lâu năm (hiện chị Nguyễn Thị O đang sử dụng)
- Thửa đất số 202 tờ bản đồ số 91 đã trồng cây lâu năm
- Thửa đất số 204, 205, 206 tờ bản đồ số 91 đang nuôi trồng thủy sản
- Thửa đất số 288 tờ bản đồ số 91 đã trồng cây lâu năm
- Thửa đất số 367 tờ bản đồ số 91 đã trồng cây lâu năm

Toàn bộ các thửa đất số 177 diện tích 89,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 179 diện tích 236,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 186 diện tích 212,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 187 diện tích 37,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 189 diện tích 219,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 193 diện tích 83m<sup>2</sup>, thửa đất số 195 diện tích 64m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 90 hiện chị Nguyễn Thị Oanh đang sử dụng trồng lúa.

Tất cả các thửa đất trên không có tranh chấp với các hộ liền kề, chị H anh D có cho chị Nguyễn Thị O mượn sử dụng một số thửa đất và các bên đều xác định chị Nguyễn Thị O không tôn tạo thêm tài sản gì và không có tranh chấp gì. Từ năm 2014 đến nay bên chuyển nhượng không phản đối việc sử dụng đất của nguyên đơn và cũng không bên nào bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Do đó căn cứ Điều 106, 113 Luật đất đai 2003, căn cứ điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 05/7/2013 giữa bên chuyển nhượng anh Lê Mạnh T chị Phạm Thị L và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị H anh Phạm Văn D có hiệu lực pháp luật.

[5]. Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tự nguyện chi phí, không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử đề cập giải quyết.

Về án phí, chị Phạm Thị L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 122, 401, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 113 Luật đất đai năm 2003; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu phí, 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 chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 7 năm 2013 giữa bên chuyển nhượng anh Lê Mạnh T chị Phạm Thị L và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị H anh Phạm Văn D có hiệu lực pháp luật. Các thửa đất chuyển nhượng gồm:

\* Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 91 diện tích 399,6m<sup>2</sup> đất ở nông thôn địa chỉ tại xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461623 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00181 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T bà Phạm Thị L.

\* Các thửa đất tại xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 461624 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00182 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L gồm:

Thửa đất số 203 tờ bản đồ số 90 diện tích 203,3m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản  
Thửa đất số 188 tờ bản đồ số 91 diện tích 2685,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm  
Thửa đất số 202 tờ bản đồ số 91 diện tích 337,1m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản  
Thửa đất số 204 tờ bản đồ số 91 diện tích 92m<sup>2</sup> đất lúa  
Thửa đất số 205 tờ bản đồ số 91 diện tích 320,4m<sup>2</sup> đất lúa  
Thửa đất số 206 tờ bản đồ số 91 diện tích 1048m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản  
Thửa đất số 288 tờ bản đồ số 91 diện tích 2081,5m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất  
Thửa đất số 367 tờ bản đồ số 91 diện tích 340,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

\* Các thửa đất tại xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 461625 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00183 ngày 20/02/2012 mang tên hộ ông Lê Mạnh T, bà Phạm Thị L gồm:

Thửa đất số 177 tờ bản đồ 90 diện tích 89,5m<sup>2</sup> đất trồng lúa  
Thửa đất số 179 tờ bản đồ 90 diện tích 236,6m<sup>2</sup> đất trồng lúa  
Thửa đất số 186 tờ bản đồ 90 diện tích 212,6m<sup>2</sup> đất trồng lúa  
Thửa đất số 187 tờ bản đồ 90 diện tích 37,2m<sup>2</sup> đất trồng lúa  
Thửa đất số 189 tờ bản đồ 90 diện tích 219,2m<sup>2</sup> đất trồng lúa  
Thửa đất số 193 tờ bản đồ 90 diện tích 83m<sup>2</sup> đất trồng lúa  
Thửa đất số 195 tờ bản đồ 90 diện tích 64m<sup>2</sup> đất trồng lúa

(Tứ cận và cạnh kích thước các thửa đất nêu trên theo sơ đồ đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2021).

Chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn D được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Chị Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002611 ngày 09/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

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

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 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật thi hành án dân sự.



***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh LC;
- VKSND huyện Bảo Thắng (02);
- Đường sự (04);
- Chi cục THADS Bảo Thắng;
- Lưu HS, TA, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa  
(Đã ký)**

**Phạm Thị Thu Hằng**

