

Bản án số: 03 /2022/DS-ST

Ngày: 17-3-2022

V/v: Tranh chấp về hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGHI SƠN, TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thị Cúc

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông: Lê Thế Hải

2. Ông: Nguyễn Văn Tòng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Trung - Thư ký Tòa án nhân dân, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa:** Bà Nguyễn Thị Quỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2022/TLST-DS về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08 /2022/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ch – Sinh năm: 1974

- Bị đơn: Bà Cao Thị L – Sinh năm 1960

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị V – Sinh năm 1976.

Các đương sự đều có địa chỉ tại: TDP Liên V, phường Tĩnh H, thị xã Nghi S, tỉnh Thanh H;

Tại phiên tòa có mặt anh Ch, chị Vinh, vắng mặt bà L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Ngày 03/5/1998, anh có nhận chuyển nhượng 1.160m<sup>2</sup> đất trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 960m<sup>2</sup> đất vườn và tài sản trên đất có 01 nhà tre lợp kèo, 01 sân vôi và 01 giếng khơi bê tông xi măng của bà Cao Thị L có địa chỉ tại thôn Liên V, xã Tĩnh H, huyện Tĩnh G nay là TDP Liên V, phường Tĩnh H, thị xã Nghi S với số tiền 02 triệu đồng. Trong giấy bán nhà và chuyển nhượng đất có xác nhận của trưởng thôn, địa chính và chính quyền UBND xã Tĩnh H xác nhận. Kể từ thời điểm anh mua đất thì gia đình anh có đến ở và năm 2002 thì làm nhà ở ổn định cho đến nay và thực hiện

nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ. Trong quá trình sử dụng đất gia đình anh đã nhiều lần đến hỏi bà Cao Thị L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho gia đình anh nhưng bà L mượn có đã làm mất giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cho gia đình anh mượn vì vậy đến nay anh vẫn không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sang tên anh được. Nay anh làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án thị xã Nghi Sơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà Cao Thị L là hợp pháp để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại biên bản lấy lời khai bị đơn bà Cao Thị L trình bày như sau:* Gia đình bà và gia đình anh Ch là người làng, có quen biết nhau. Năm 1998, do bà bị ốm nên có bán cho anh Ch đất và tài sản trên đất là nhà lợp kè, 200m<sup>2</sup> đất ở và 960 m<sup>2</sup> đất vườn như trong giấy chuyển nhượng là đúng. Sau khi bán bà có đưa sổ đỏ (giấy chứng nhận QSD đất) cho anh Ch đi làm thủ tục sang tên một thời gian sau đó bà mới lấy về, vì vậy việc anh Ch có làm thủ tục sang tên hay chưa bà không biết. Hiện nay sổ đỏ bà đã làm mất nên không thể cho anh Ch mượn được. Bản thân bà cũng không có tranh chấp gì về việc đã bán nhà và đất cho anh Ch, việc anh Ch chưa làm thủ tục sang tên là lỗi của anh Ch không phải lỗi của bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có quan điểm giống với Nguyên đơn.

Tòa án tiến hành tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ cho bị đơn nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do, không hợp tác với Tòa án để làm việc, nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải vì vậy không thể tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Cao Thị L hợp pháp để gia đình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghi Sơn phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, còn bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị HĐXX áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 691, 692, 693, 705, 707, 708, 711 và 713 BLDS năm 1995; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 2 Điều 31 và khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1995 và Điều 98 Luật đất đai năm 2013 nên đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện

của anh Nguyễn Văn Ch, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Ch và bà Cao Thị L là hợp pháp. Anh Nguyễn Văn Ch được quyền đến văn phòng Đăng ký QSD đất thị xã Nghi Sơn để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất. Do yêu cầu của anh Ch được chấp nhận nên bà Cao Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: anh Nguyễn Văn Ch khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Cao Thị L là hợp pháp, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nơi cư trú tại phường Tĩnh Hải, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt, nhưng đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt.

Xét về thời điểm áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Ch là bên nhận chuyển nhượng, bà Cao Thị L là bên chuyển nhượng được ký kết vào thời điểm ngày 03/5/1998, được UBND xã Tĩnh H, huyện Tĩnh Gi chứng thực vào ngày 05/5/1998. Tại thời điểm này BLDS năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 đang có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng BLDS năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn: Các bên đương sự đều thống nhất nội dung vào ngày 03/5/1998 được UBND xã Tĩnh Hải, huyện Tĩnh Gia, Thanh Hóa chứng thực vào ngày 05/5/1998, bà Cao Thị L có chuyển nhượng quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất ở và 960 m<sup>2</sup> đất vườn và tài sản trên đất gồm 01 nhà lợp kè, 01 sân vôi và 01 giếng khơi bê tông xi măng tại thôn Liên V, xã Tĩnh H, huyện Tĩnh Gi, tỉnh Thanh H cho anh Nguyễn Văn Ch với giá 02 triệu đồng, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Kể từ thời điểm chuyển nhượng thì gia đình anh Ch đến ở, đến năm 2002 thì gia đình anh làm nhà kiên cố ở từ đó cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do anh Ch muốn làm thủ tục sang tên nhưng bà L cho rằng việc mua bán đã xong, bà không có tranh chấp với anh Ch, sau khi chuyển nhượng bà cũng đã đưa sổ đỏ cho anh Ch làm thủ tục sang tên nhưng anh Ch không làm, đây là lỗi của anh Ch, nay bà đã làm mất sổ đỏ nên không thể cho anh Ch mượn được.

Xét về nguyên nhân tranh chấp: Việc bà Cao Thị L nài ra đã bị mất Giấy chứng nhận QSD đất nên không thể cho anh Ch mượn để làm thủ tục chuyển nhượng, ngoài

lời khai trên bà không có chứng cứ nào chứng minh cho việc bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có đơn xin các cấp có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy HĐXX không chấp nhận.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng; Giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 05/5/1998. Có chữ ký của người bán và người mua. Có xác nhận của trưởng thôn Liên Vinh, địa chính xã và được UBND xã Tĩnh H, huyện Tĩnh Gi, tỉnh Thanh H chứng thực. Xét về tư cách người ký kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm vào điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng đất đầy đủ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai năm 1993; Về diện tích đất là 1.160m<sup>2</sup> trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 960m<sup>2</sup> đất vườn có vị trí kích thước cụ thể như sau: Phía Đông từ bờ nhà anh B, tây giáp bờ nhà anh T; phía Bắc giáp bờ trục của làng Tân V, phía Đông của bắc giáp bờ nhà anh B, phía Tây giáp bờ nhà anh Đ tại thôn Liên V, xã Tĩnh H, huyện Tĩnh Gi, Thanh H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Cao Thị L, bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Nguyễn Văn Ch. Kể từ thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng cho tới nay bà L đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho anh Ch, anh Ch và gia đình đã đến ở và xây nhà kiên cố không xảy ra tranh chấp với ai, anh cũng đã thực hiện đóng thuế nhà đất và thuế đất phi nông nghiệp với nhà nước. Xem xét về hình thức cũng như nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm theo quy định tại Điều 131, 132, 133, 691, 692, 693, 705, 707, 708, 711 và Điều 713 BLDS năm 1995, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 31 và khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993 nên HĐXX cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Ch và bà Cao Thị L là hợp pháp.

Xét về phần diện tích thực tế anh Nguyễn Văn Ch đang sử dụng: Tại biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 24/12/2021, xác định diện tích thực tế gia đình anh Ch đang sử dụng là 1.087m<sup>2</sup> đất trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở và 887m<sup>2</sup> đất vườn ít hơn so với diện tích đất đã chuyển nhượng. Theo lời khai của anh Ch việc diện tích thực tế gia đình anh đang sử dụng ít hơn so với diện tích đất nhận chuyển nhượng là do việc mở rộng đường không có tranh chấp và không thay đổi về ranh giới anh đề nghị HĐXX công nhận diện tích đất thực tế anh đang sử dụng cho anh, vì vậy HĐXX căn cứ vào Điều 98 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 20 Nghị định 45/NĐ-CP để công nhận diện tích thực tế gia đình anh Ch đang sử dụng.

[3] Xét về giá trị diện tích đất: Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn Ch có đơn đề nghị thẩm định và định giá tài sản. Kết quả thẩm định và định giá như sau:

Về vị trí đất: Phía bắc: Giáp đường giao thông có chiều dài 12,m

+ Giáp đất nhà ông Lê Văn H có chiều dài 22,52m

- Phía đông: Giáp đất ở nhà ông Lê Văn B có chiều dài 57,55m
- Phía tây: Giáp đất ở nhà ông Lê Văn H có chiều dài 30,39m
- + Giáp đất nhà ông Lê Văn T có chiều dài 25,76m
- Phía nam: Giáp đất nhà ông Lê Văn B có chiều dài là 24,73m.

Tổng diện tích đất là 1.087m<sup>2</sup> gồm 200m<sup>2</sup> đất ở và 887m<sup>2</sup> đất vườn có giá trị: 348.812.500đ

Về giá trị nhà và các công trình xây trên đất: 157.092.000đ. Tổng giá trị cả nhà và đất là: 505.904.500đ. Các bên không có khiếu nại gì đối với giá mà HĐ ĐG đã tiến hành định giá nên HĐXX cần công nhận.

[3] Xét về chi phí định giá tài sản: Anh Nguyễn Văn Ch tự nguyện chịu phần chi phí định giá nên HĐXX không xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Văn Ch.

Bị đơn thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bị đơn không tuân thủ quyền và nghĩa vụ tố tụng cũng không có đơn đề nghị được miễn tiền án phí theo quy định vì vậy HĐXX vẫn buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 691, 692, 693, 705, 707, 708, 711 và 713 BLDS năm 1995; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 2 Điều 31 và khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1995 và Điều 98 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 của 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, điểm d mục 1.3 Điều 1 phần II danh mục lệ phí, án phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn Ch và bà Cao Thị L ký ngày 03/5/1998 và được UBND xã Tĩnh Hải, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa chứng thực ngày 05/5/1998 là hợp pháp.

- Anh Nguyễn Văn Ch có quyền đến VP Đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa để được cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.087m<sup>2</sup> tại thôn Liên Vinh, xã Tĩnh Hải, huyện Tĩnh Gia (nay thuộc TDP Liên Vinh, phường Tĩnh Hải, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa, thuộc thửa đất

số 64, tờ bản đồ số 01 Bản đồ địa chính xã Tĩnh Hải đo vẽ năm 2011 có vị trí và kích thước cụ thể như sau:

Phía bắc: Giáp đường giao thông có chiều dài 12m

+ Giáp đất nhà ông Lê Văn H có chiều dài 22,52m

- Phía đông: Giáp đất ở nhà ông Lê Văn B có chiều dài 57,55m

- Phía tây: Giáp đất ở nhà ông Lê Văn H có chiều dài 30,39m

+ Giáp đất nhà ông Lê Văn T có chiều dài 25,76m

- Phía nam: Giáp đất nhà ông Lê Văn B có chiều dài là 24,73m.

2. Về án phí: Bà Cao Thị L phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Tuyên trả lại cho anh Nguyễn Văn Ch số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0013832, ngày 22/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

**3. Án xử sơ thẩm công khai có mặt anh Ch và chị V, vắng mặt bị đơn. Anh Ch và chị V được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.**

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- VKSND thị xã Nghi Sơn;
- Chi cục THADS thị xã Nghi Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lương Thị Cúc**