TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T TỈNH PHÚ THỌ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS – ST
Ngày 15 tháng 02 năm 2023
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 T TỈNH PHÚ THỌ

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
  Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Mai;
  Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Nghị và ông Nguyễn Tuấn Anh.
- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Tân Khải Nhân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà:*** Ông Đinh Xuân Tiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2022/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXST – DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ông Trần Đăng T1**, sinh năm 1960 (có mặt);
  Địa chỉ: Khu Tr 1, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ;
- *Bị đơn:*
  1. **Anh Vũ Bình M**, sinh năm 1984;
  2. **Chị Nguyễn Thị Kim D**, sinh năm 1985;
  Cùng địa chỉ: Khu B, Thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Phú Thọ (anh M, chị D có đơn xin xét xử vắng mặt);
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (có mặt)
  Địa chỉ: Khu Tr 1, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ;

NỘI D VỤ ÁN

[1]. Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/9/2022, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn ông Trần Đăng T1 trình bày:

Ngày 19/9/2017, ông đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Vũ Bình M, chị Nguyễn Thị Kim D một thửa đất tại khu B, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Hai bên chưa thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực Hợp đồng tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền mà chỉ viết "Giấy chuyển nhượng đất" với nhau, nội dung chính như sau:

- Diện tích chuyển nhượng: 6050,5m^2;
- Thửa số 75, tờ bản đồ số 7, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận ngày 13/6/2016;
- Giá chuyển nhượng là 280.000.000 VNĐ (hai trăm tám mươi triệu đồng), bên bán đã nhận đủ tiền từ bên mua.

Sau khi bán, vợ chồng anh M, chị D chuyển về khu B, Thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Phú Thọ sinh sống, ông T1 nhiều lần yêu cầu bên bán cùng ông đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng với quy định của pháp luật về đất đai, nhưng anh M, chị D đều từ chối.

Mặt khác, kể từ thời điểm mua đất, ông T1 đã sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất nêu trên, không phát sinh tranh chấp với các hộ liền kề. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, nay ông yêu cầu Tòa án: *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 giữa ông và vợ chồng anh M, chị D có hiệu lực pháp luật.*

[2]. Phía bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án anh Vũ Bình M, chị Nguyễn Thị Kim D trình bày:

Vợ chồng anh, chị nhận chuyển nhượng diện tích 6050,5m^2 đất rừng sản xuất tại khu B, xã Th, huyện T tỉnh Phú Thọ và được UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CD 692006, thửa 75, tờ bản đồ 07 vào ngày 13/6/2016.

Anh, chị xác nhận vợ chồng đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trần Đăng T1 như ông T1 trình bày là đúng. Hiện vợ, chồng anh chị đều bận, không có điều kiện để cùng ông T1 đến cơ quan có thẩm quyền ký lại hợp đồng, do đó, anh chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

[3]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình chị Nguyễn Thị H bày:

Chị H là vợ của ông T1, năm 2017, vợ chồng cùng mua thửa đất nêu trên của anh M, chị D, ông T1 là người đứng ra ký kết hợp đồng. Chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 giữa ông T1 và vợ chồng anh M, chị D.

[4]. Đại điện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- *Về nội D giải quyết vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 1, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng T1 đối với anh Vũ Bình M và chị Nguyễn Thị Kim D. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 giữa ông T1 và anh M, chị D đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 07, diện tích 6050,5m^2, mục đích sử dụng: sản xuất lâm nghiệp tại khu Bặn, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh M, chị D chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đông xét xử nhận định:

[1]. **Về trình tự, thủ tục tố tụng:**

Ngày 14/9/2022, ông Trần Đăng T1 có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 giữa ông với vợ chồng anh Vũ Bình M và chị Nguyễn Thị Kim D, trú tại: khu B, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Phú Thọ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết và thực hiện tại xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Nên Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý vụ án là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Đăng T1 có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải. Vì vậy, Tòa án không tiến hành phiên hòa giải giữa các đương sự và quyết định đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, các Bị đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T xét xử vắng mặt Bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án.

2.1. Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 của ông Trần Đăng T1:

Theo tài liệu, chứng cứ mà Nguyên đơn cung cấp thì, ngày 19/9/2017 vợ chồng anh Vũ Bình M và chị Nguyễn Thị Kim D đã chuyển nhượng cho ông Trần Đăng T1 thửa đất số 75, tờ bản đồ 07, diện tích 6050,5m^2, mục đích sử dụng: là đất rừng sản xuất tại khu B, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ mà anh M

chị D đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD692006 cấp ngày 13/6/2016 với giá 280.000.000đ. Hợp đồng giữa hai bên được thể hiện là "Giấy chuyển nhượng đất" và chưa được công chứng, chứng thực theo quy định.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án anh M, chị D đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 như ông T1 đã trình bày và như nội D hợp đồng ngày 19/9/2017 là hoàn toàn đúng.

Tại Biên bản xác M ngày 16/12/2022 UBND xã Th đã cung cấp (bút lục số 47): Tại sổ địa chính xã Th thể hiện, anh Vũ Bình M và chị Nguyễn Thị Kim D là người có quyền sử dụng 6050,5m^2 đất rừng sản xuất tại khu B, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ thuộc thửa 75, tờ bản đồ 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD692006 cấp ngày 13/6/2016, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Hà Văn S.

Như vậy, trước khi chuyển nhượng đất cho ông T1, anh M, chị D là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất này và có các quyền của người sử dụng đất được quy định tại các Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Thực hiện hợp đồng, các đương sự đều thừa nhận, ông T1 đã thanh toán toàn bộ số tiền mua đất cho anh M, chị D là 280.000.000VNĐ *(hai trăm tám mươi triệu đồng)*; anh M chị D đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho ông T1 sử dụng. Tuy nhiên, các bên chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự thì *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan"*. Tiếp đó, tại điểm a và điểm d khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này"* và *"Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã"*. Như vậy, căn cứ vào những quy định của pháp luật được viện dẫn nêu trên thì "Giấy chuyển nhượng đất" được ký giữa vợ chồng anh M, chị D và ông T1 đã không tuân thủ quy định về mặt hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T1, anh M và chị D đều thừa nhận sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh M, chị D đã nhận đủ toàn bộ số tiền theo thỏa thuận từ ông T1 và đã bàn giao cho ông T1 quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất và đều đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch. Bên cạnh đó, ngày 16/12/2022, Tòa án đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định hiện ông T1 là người đang sử dụng đất, các hộ

liền kề đều xác định ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp, diện tích đất sử dụng phù hợp với giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của anh M, chị D. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định, bên mua và bên bán đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ đối với nhau.

Đối với giao dịch không tuân thủ quy định về mặt hình thức tại khoản 2, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Bên cạnh đó, tại Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao đã xác định, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng bên mua đã thực hiện giao tiền mua đất cho bên bán, phía bên bán đã giao quyền sử dụng đất cho bên mua là đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì giao dịch được công nhận hiệu lực.

Như vậy, căn cứ vào quy định của pháp luật được viện dẫn nêu trên, cùng với nội dung án lệ số 55/2022/AL thông qua ngày 07/9/2022 thì cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, công nhận hiệu lực của giao dịch ngày 19/9/2017 về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 75, tờ bản đồ 07 diện tích 6050,5m^2 tại khu Bặn, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD692006 cấp ngày 13/6/2016 đứng tên Vũ Bình M và Nguyễn Thị Kim D giữa ông Trần Đăng T1 và vợ chồng anh Vũ Bình M, chị Nguyễn Thị Kim D là phù hợp.

Chị Nguyễn Thị H là vợ của ông T1, có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông T1 đồng ý với yêu cầu của ông T1, nên được chấp nhận.

Về ngôi nhà được dựng tạm bằng tôn có diện tích 512m^2 trên thửa đất và được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với anh M chị D, ông T1 xác định sau khi nhận bàn giao đất và nhà từ anh M, chị D ông T1 đã tháo dỡ và di chuyển ngôi nhà đi chỗ khác để thực hiện quyền quản lý, sử dụng đất. Do đó, khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ tại thửa đất thì không có ngôi nhà trên đất.

2.2. ***Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:***

Ngày 10/12/2022, Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng. Theo Danh sách chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 thì số tiền đã chi là 2.200.000 đồng. Vậy số tiền Nguyên đơn đã nộp nhiều hơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thực tế. Ngày 03/02/2023, Nguyên đơn đã nhận lại số tiền còn thừa là 800.000 đồng (có biên

bản lưu hồ sơ).

Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận, nên Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, tại phiên tòa, Nguyên đơn tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Vì vậy, cần ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn, ông T1 phải nộp 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp.

2.3. ***Về án phí:*** Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và Danh mục ban hành kèm theo 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 và lệ phí Tòa án, anh Vũ Bình M và chị Nguyễn Thị Kim D phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu của ông Trần Đăng T1 được chấp nhận.

2.4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

2.5. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Danh mục được ban hành kèm theo 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đăng T1 với anh Vũ Bình M và chị Nguyễn Thị Kim D.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 07, diện tích 6050,5m^2, mục đích sử dụng: sản xuất lâm nghiệp tại khu B, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ được giao kết ngày 19/9/2017 giữa ông Trần Đăng T1 với vợ chồng anh Vũ Bình M, chị Nguyễn Thị Kim D. Vợ chồng ông T1, chị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất.

2. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đăng T1, ông T1 phải nộp 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông T1 đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh M, chị D phải nộp 300.000VNĐ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Ông T1, chị H có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, những người vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

5. 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 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND huyện, tỉnh;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Mai