**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN CỜ ĐỎ**
**TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 88/2018/DSST
Ngày 31-7-2018
Về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa*: Ông Võ Minh Phụng
*Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Nguyễn Văn Thơm
2. Ông Nguyễn Hoàng Hải

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Thanh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Bà Trần Thanh T, sinh năm 1967; Trú tại: Ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

*2. Bị đơn*: Bà Phan Thị C, sinh năm 1970; Trú tại: Ấp Đi, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1970; Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1994; Cùng trú tại: Ấp Đi, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trần Thanh T trình bày*:

Năm 2012, bà Phan Thị C chuyển nhượng cho bà Trần Thanh T phần đất theo giấy chuyển nhượng ngang 18m, dài 33,7m, diện tích thực tế là 607m$^2$ (thuộc thửa 148, vị trí 148$^5$), giá chuyển nhượng là 206.000.000 đồng.

Phần đất trên thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H01271 cấp ngày 28-12-2007 do bà Phan Thị C đại diện hộ đứng tên. Khi chuyển nhượng đất các thành viên trong hộ gồm ông Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T đồng ý. Quá trình nhận chuyển nhượng đất bà đã giao đủ tiền, bà C đã giao đất, hai bên chỉ lập giấy tay mua bán (bị thất lạc) nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà nhiều lần yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà C không thực hiện. Nay bà yêu cầu bà C và các thành viên trong hộ là ông T và anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo đúng diện tích đất thực tế mà hộ bà C đã giao.

*Tại biên bản ghi lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phan Thị C trình bày*: Bà Phan Thị C thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, lý do chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là do trước đây nguyên đơn không có tiền nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên sự việc kéo dài đến ngày hôm nay. Nay nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất bà đồng ý nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho người khác nên khi nào trả nợ xong lấy giấy chứng nhận về thì bà sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

*Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T vắng mặt không rõ lý do.*

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 124, Điều 134, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 129, Điều 132, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Khoản 3 Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà C, ông T và anh T. Công nhận cho nguyên đơn được sử dụng đất theo diện tích thực tế đã nhận. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà C đối với phần đất nêu trên để cấp lại cho nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[1.2] Về việc tham gia tố tụng: Bị đơn bà Phan Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà C, ông T và anh T.

[2] Về nội dung:

Theo sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn vào năm 2012, bà Phan Thị C có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thanh T diện tích 607 $m^2$, thuộc một phần thửa đất 148, tờ bản đồ 01, loại đất CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01271 cấp ngày 28/12/2007 do bà Phan Thị C đại diện hộ đứng tên. Khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, các thành viên trong hộ đều đồng ý và ký tên trong giấy chuyển nhượng. Bà T đã giao đủ tiền, hộ gia đình bà C đã giao đất nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi nhận đất chuyển nhượng, bà T chưa đầu tư cải tạo trên đất. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất và tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định việc chuyển nhượng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Tuy nhiên, trong trường hợp này khi giao dịch chuyển nhượng đất các bên chỉ xác lập bằng giấy tay mua bán, không được công chứng hoặc chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với giao dịch dân sự có quy định thời hiệu thì áp dụng quy định của Bộ luật này. Tại điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là 02 năm kể từ ngày giao dịch được xác lập. Quá thời hạn trên mà không có ai yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch có hiệu lực. Do đó theo quy định nêu trên, tính đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện tháng 12/2017 thì đã quá thời hạn 02 năm, không có ai yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, các bên đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền từ thời điểm xác lập giao dịch. Bị đơn cho rằng lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho cá nhân bên ngoài để vay tiền nên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền được nhưng bị đơn không cung cấp tên, địa chỉ cụ thể của người nhận thế chấp nên Tòa án không làm việc được với người nhận thế chấp. Trường hợp có nhận thế chấp theo trình bày của bị đơn thì việc thế chấp đó theo quy định của pháp luật cũng không phát sinh hiệu lực. Do đó, bị đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử đất đã thế chấp cho cá nhân bên ngoài để vay tiền nên không thực hiện thủ tục

chuyển nhượng được cũng chỉ nhằm mục đích trì hoãn việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử đất cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T được biết về việc bà T yêu cầu bà C, ông T và anh T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T và anh T có phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn và đưa ra chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Từ khi Tòa án thu lý vụ án cho đến khi xét xử sơ thẩm, ông T và anh T không có ý kiến phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn và đưa ra chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì phía ông T, anh T không đưa ra ý kiến phản đối cũng như đưa ra các chứng cứ để chứng minh phản đối trước yêu cầu của nguyên đơn xem như phía ông T, anh T thống nhất trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên chấp nhận, cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn để cấp lại cho các nguyên đơn là phù hợp.

[3] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn chị Phan Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện nộp theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 124, Điều 134, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 129, Điều 132, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Khoản 3 Điều 188; Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh T đối với bà Phan Thị C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thanh T đối với bà Phan Thị C.

Công nhận cho bà Trần Thanh T được sử dụng phần đất có diện tích 607m$^2$, vị trí 148$^5$, thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 01, loại đất CLN, giấy chứng quyền sử dụng đất số H01271 cấp ngày 28/12/2007 do bà Phan Thị C đại diện hộ đứng tên.

Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo Mãnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Cờ Đỏ lập ngày 21/5/2018.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phan Thị C đối với phần đất trên để cấp lại cho nguyên đơn.

2.Về án phí sơ thẩm:

Bà Phan Thị C phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thanh T được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000609 ngày 12/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ vào các Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, công nhận đã nộp và chi xong.

4. Án xử công khai, tuyên án có mặt nguyên đơn; Vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ, để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của 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**:
- Đương sự;
- TAND TP Cần Thơ
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Minh Phụng**