

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số: 04/2023/DS-ST  
Ngày 25 tháng 4 năm 2023  
“V/v yêu cầu công nhận hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH VINH PHÚC

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Mậu Văn Mùi

**Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Trần Xuân Ngọc và ông Ngô Duy Tùng

**Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện T

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa:** Ông Cg Minh Đoàn, Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **NguA đơn:** Ông Cg Ngọc A, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn Đ, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của ông B:** Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

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

3.1. Bà Phùng Thị C, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn Đ, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của bà D:** Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguA đơn là ông Cg Ngọc A trình bày:

Ngày 07/01/1997, ông và bà Trần Thị C (vợ ông) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc diện tích đất rừng sản xuất 01 mẫu 03 sào (4.680m<sup>2</sup>) địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc với giá 1.560.000đ.

Sau khi viết giấy chuyển nhượng thửa đất trên và thanh toán tiền, vợ chồng ông B đã giao đất, vợ chồng ông đã rào thửa đất và sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng từ đó đến nay. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông B cam kết sẽ C thiện thủ tục để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) cho vợ chồng ông và vợ chồng ông nhiều lần yêu cầu ông B C thiện thủ tục mặc dù ông B cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho vợ chồng ông. Ngày 30/11/2021, ông B có viết giấy cam kết C thiện thủ tục chuyển nhượng cho ông nhưng đến nay ông B vẫn chưa làm thủ tục gì.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 01 mẫu 03 sào (4.680m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 2 tại thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc của ông B với ông có hiệu lực pháp luật và buộc ông B thực hiện các thủ tục pháp lý tiến hành sang tên GCNQSDĐ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông.

***Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn (ông Nguyễn Văn B) là anh Nguyễn Văn T1 trình bày:***

Anh thừa nhận việc chuyển nhượng của bố mẹ anh là ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị D đối với quyền sử dụng 01 mẫu 03 sào tại thửa đất số 2 tại thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Cg Ngọc A và bà Phùng Thị C như ông A trình bày là đúng. Ông B, bà D đã giao đất cho ông A, bà C và ông A, bà C sử dụng thửa đất từ đó đến nay. Nay ông A khởi kiện thì ông B đồng ý trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên và cũng đồng ý làm thủ tục để với Cơ quan Nhà nước để sang tên đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông A, bà C. Tuy nhiên, ông A, bà C pD C trả ngay cho ông B, bà D diện tích đất ông A, bà C đã lấn chiếm của ông B, bà D.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

***Bà Phùng Thị C trình bày:*** Bà C C đồng ý với quan điểm của của ông A (chồng bà) đã trình bày và quan điểm của bà thống nhất như quan điểm của ông A. Bà không thay đổi bổ sung gì thêm.

***Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D là anh Nguyễn Văn T1 trình bày:***

Bà D nhất trí như quan điểm của ông B đã trình bày và không thay đổi bổ sung gì thêm.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:*** Đề nghị áp dụng Điều 129, 500, 501; 502, 688 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 203 của Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1997 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Cg Ngọc A đối với diện tích đất 3.365,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2, tờ bản đồ không số tại thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp. Đương sự pD chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Ông Cg Ngọc A yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất tại xã T2, huyện T. Bị đơn có địa chỉ tại xã T2, huyện T. Vì vậy, Căn cứ các Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền về loại việc và lãnh thổ.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1997 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Cg Văn A thể hiện ông B chuyển nhượng cho ông A diện tích đất là 01 mẫu 03 sào đất rừng sản xuất trong tổng số 02 mẫu 04 sào 13 thước tại xã T2, huyện T tỉnh Vĩnh Phúc. Đến năm 2001 ông B được cấp UBND huyện Tam Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) đối với thửa đất nên trên cụ thể là thửa đất số 02, diện tích đất 8.952m<sup>2</sup> (nay là thửa số 609, tờ bản đồ 40 - bản đồ VN 2000). Ngày 30/11/2021, ông Nguyễn Văn B ký Bản cam kết thể hiện ông B chuyển nhượng cho ông A diện tích đất là 01 mẫu 03 sào đất rừng sản xuất trong tổng số 02 mẫu 04 sào 13 thước tại xã T2, huyện T tỉnh Vĩnh Phúc và ông B có ký vào bản cam kết.

[2.2] Ông B và ông A ký Đơn xin chuyển nhượng đất rừng viết tay không qua công chứng nhưng có được chứng thực tại UBND xã T2, huyện T. Trong đơn chuyển nhượng đất có chữ ký của người chuyển nhượng là ông B. Theo quy định pháp luật, hợp đồng mua bán nhà đất trên vi phạm điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình là: Đất chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Theo quy định tại điểm b3 mục 2.3 “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm ... và 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông A đã trả hết tiền cho ông B và ông B, bà D đã giao đất cho ông A và ông A, bà C quản lý sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Tại phiên tòa các đương sự đều công nhận việc chuyển nhượng đất nêu trên, việc giao đất là C toàn tự nguyện và không bị ai ép buộc nên các đương sự có nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng đã ký kết.

[2.4] Trong Giấy chuyển nhượng đất giữa ông B và ông A thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 01 mẫu 03 sào, khi bàn giao đất các bên không đo đạc diện tích thực tế mà chỉ chỉ mốc giới cho nhau và ông A, bà B là hàng dào tre làm giáp danh với phần đất còn lại của ông B, bà D; các mốc giới khác có dẫn thoát nước làm danh giới. Qua xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đo vẽ thực tế hiện nay ông A, bà C đang sử dụng là 3.365,5m<sup>2</sup>. Quá trình giao đất ông B, ông A không có ý kiến gì về mốc giới giao cho ông A và ông A sử dụng đất ổn định từ khi được ông B

giao đất. Do diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng là 01 mẫu 03 sào và kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ giảm so với diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng nên cần xác định diện tích đất thực tế để xem xét diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên là phù hợp.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cg Văn A là phù hợp và đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà D tại phiên tòa có yêu cầu ông A, bà C trả lại diện tích đất ông A, bà C đã lấn chiếm của ông B, bà D. Tuy nhiên yêu cầu này không liên quan đến vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án mà đương sự có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền 8.400.000đ ông A đã tạm ứng chi phí tố tụng để đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do yêu cầu của ông A được chấp nhận nên ông B, bà D trả lại cho ông A số tiền trên là phù hợp.

[5] Về án phí: Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 129, 500, 501; 502, 688 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cg Ngọc A.

- Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1997 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Cg Ngọc A đối với diện tích đất 3.365,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2, tờ bản đồ không số tại thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp.

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị D có nghĩa làm thủ tục đối với cơ quan có thẩm quyền để sang tên đối với diện tích đã chuyển nhượng cho ông Cg Ngọc A và bà Phùng Thị C. Trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị D không thực hiện thì ông Cg Ngọc A và bà Phùng Thị C được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 3.365,5m<sup>2</sup>, tại thửa số 2, tờ bản đồ số không số (nay là thửa số 609, tờ bản đồ 40 - bản đồ VN 2000), tại thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Có sơ đồ kèm theo).

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị D trả lại cho ông Cg Ngọc A số tiền 8.400.000đ đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[3] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người pD thi hành án còn pD trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Trường hợp 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 pD 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 và 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.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị D pD chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Cg Ngọc A không pD chịu án án dân sự sơ thẩm.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuA án.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đã ký**

**Mâu Văn Mùi**