TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG XƯƠNG** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2017/DS-ST
Ngày: 23/8/2017
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 QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Lợi

2. Bà Hoàng Thị Thúy.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Huyền - Thư ký Toà án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2017/QĐXX- ST ngày 19 tháng 7 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 01 ngày 08 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1943

Trú tại: Thôn P, xã P, huyện X, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Mai Huy K, sinh năm 1960

Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1963

Đều trú tại: Thôn P, xã P, huyện X, tỉnh Thanh Hoá. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 03/4/2017, đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 13/4/2017 và các bản tự khai, bà Nguyễn Thị L trình bày như sau:

Ngày 26/5/2014, bà mua của vợ chồng ông Mai Huy K, bà Hoàng Thị V 50m^2 đất ở với số tiền 50.000.000 đồng, diện tích đất này nằm trong tổng số 650m^2 đất tại thửa đất số 705 tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã P, địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện X, tỉnh Thanh Hóa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị V, ông Mai Huy K. Do là chị em trong gia đình nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các cấp có thẩm quyền, mà chỉ viết tay "Giấy chuyển nhượng đất ở" có vợ chồng ông K và bà ký vào giấy. Ngoài ra còn có những người đại diện chính quyền thôn làm chứng ký là ông Nguyễn Văn H - Trưởng thôn, ông Mai Đình H - Bí thư Chi bộ và ông Nguyễn Trọng N - Công an thôn.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông K, vợ chồng ông K đã giao diện tích đất 50m^2 cho bà. Ngay sau khi nhận đất bà tiến hành xây dựng nhà kiên cố với giá trị xây dựng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) trên toàn bộ diện tích đất đã mua, khi xây dựng vợ chồng ông K bà V phụ giúp bà trong việc trông coi công trình. Đến đầu năm 2015, do mâu thuẫn nên vợ chồng ông K nói không bán đất cho bà nữa, bà L không đồng ý vì đã xây dựng nhà kiên cố trên đất. Do không tự giải quyết được nên vợ chồng ông K đã có đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết việc tranh chấp đất của hai bên. Ủy ban nhân dân xã P đã tổ chức hòa giải hai lần nhưng các bên chỉ thống nhất trả lại đất và trả lại tiền, không thống nhất được việc đền bù công trình xây dựng trên đất.

Ngày 03/4/2017, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Nếu ông K bà V không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bà số tiền 50.000.000đ đã nhận khi bán đất và bồi thường cho bà tiền xây dựng công trình trên đất. Ngày 13/4/2017 bà L thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà V và bà.

Tại bản tự khai ngày 21/4/2017, ông Mai Huy K trình bày: Ông và vợ là Hoàng Thị V có ký vào giấy chuyển nhượng đất ở do bà L viết với nội dung bán cho bà Long 50m^2 đất ở tại thửa đất số 705, tờ bản đồ số 4 , địa chỉ: Thôn P, xã Q P, huyện X, tỉnh Thanh Hóa, với số tiền 50.000.000đ. Bà L đã xây nhà trên đất này và ông bà cũng đồng ý. Nay bà L có đơn khởi kiện, ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà L là vô hiệu, bà L có trách nhiệm trả lại đất cho vợ chồng ông, còn vợ chồng ông có trách nhiệm trả lại cho bà L 50.000.000đ đã nhận khi bán đất. Ông cũng đề nghị bà L tháo dỡ nhà đã xây trên đất để trả lại đất cho ông.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Hoàng Thị V nhiều lần nhưng bà V cố tình trốn tránh không đến Tòa án làm việc cũng như từ chối ký vào các biên bản do Tòa án tống đạt.

Ông K, bà V không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.

Người làm chứng ông Mai Đình H (Bí thư chi bộ thôn P) và ông Nguyễn Trọng N (Công an viên thôn P) thống nhất khai: Giữa các ông và vợ chồng ông K, bà L là quan hệ hàng xóm. Việc bà L và vợ chồng ông K tiến hành mua bán đất và thỏa thuận giá cả như thế nào các ông không biết. Chỉ đến khi hai bên xảy ra mâu thuẫn thì chính quyền thôn mới tổ chức hòa giải cho hai bên. Lúc này bà L xuất trình "Giấy chuyển nhượng đất ở" do hai bên đã viết và ký trước đó. Vợ

chồng ông K và bà L xác nhận hai bên có viết giấy mua bán đất, chữ ký của các bên trong giấy là đúng, cả hai bên mời các cán bộ thôn ký làm chứng vào giấy chuyển nhượng này.

Quá trình giải quyết vụ án bà L cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ:

+ Đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2017 của ông K, bà V gửi Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương có nội dung: Ngày 26/5/2014 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho chị họ là bà Nguyễn Thị L 50m^2 đất ở tại thôn P, xã P với giá 50.000.000đ. Khi chuyển nhượng, trên diện tích đất có nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước ăn, chuồng lợn, nhà bếp của gia đình. Khi bà L thanh toán 50.000.000đ cho gia đình ông bà không nói rõ là tiền đền bù công trình trên đất hay tiền mua đất. Sau khi mua đất, vợ chồng ông bà đã giúp đỡ bà L xây dựng nhà ở, quá trình ở gần nhau hai bên xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng ông bà đã có đơn yêu cầu UBND xã P tổ chức hòa giải tranh chấp. Tại buổi hòa giải ngày 09/11/2016 bà L đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông bà sau khi vợ chồng ông bà trả lại cho bà L đủ số tiền 50.000.000đ. Bà Long có trách nhiệm phá dỡ công trình, hoàn trả lại mặt bằng cho gia đình ông bà. Ông K, bà V đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L phá dỡ toàn bộ công trình trên đất và bàn giao lại mặt bằng cho vợ chồng ông bà theo đúng thỏa thuận.

+ Đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai đề ngày 14/10/2016 của bà Hoàng Thị V gửi Chủ tịch UBND xã P, huyện X có nội dung: Bà V có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L 50m^2 đất ở với giá 50.000.000đ, nhưng thực tế là cho bà L ở nhờ (vì bà L là người nhà của chồng bà), khi nào bà L không sử dụng nữa hoặc mất đi thì gia đình bà V sẽ tiếp tục sử dụng và không lấy tiền của bà L. Tuy nhiên bà L đã trả 50.000.000đ và ngày 26/5/2014 bà V có ký vào "Giấy chuyển nhượng đất ở" do bà L lập. Nay bà V nhận thấy việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và bà Long là trái quy định của pháp luật, vô hiệu về hình thức nên bà đề nghị Chủ tịch UBND xã P tổ chức hòa giải cho hai bên.

+ Biên bản hòa giải ngày 17/01/2017 tại UBND xã P có dung: bà Hoàng Thị V công nhận vợ chồng bà đồng ý cho bà L làm nhà để ở và có nhận của bà L 50.000.000đ. Trong quá trình bà L xây nhà, vợ chồng bà có giúp đỡ cho bà L. Các bên có ý kiến: Đồng ý trả lại đất và tiền cho nhau, ngoài ra vợ chồng ông K trả cho bà Long một khoản tiền để được sử dụng tài sản trên đất của bà L. Bà L đề nghị mức bồi thường cả nhà và đất là 300.000.000đ, nếu vợ chồng ông K không đồng ý thì bồi thường tiền tháo dỡ nhà cho bà L. Kết thúc buổi hòa giải hai bên không thống nhất được mức bồi thường công trình trên đất.

Bà L trình bày: Bà nhận được đơn khởi kiện trên cùng các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nhưng đến ngày 27/3/2017 ông K, bà V có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa nên bà mới làm đơn khởi kiện ra Tòa.

Bà L có đơn đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là đất và công trình xây dựng trên đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định:

Diện tích đất bà L xây nhà là 50m^2 (chiều rộng 5m, chiều dài 10m).

Diện tích đất này nằm trong khuôn viên đất tại thửa đất số 705 tờ bản đồ số 4 ở thôn P, xã P, huyện X, tỉnh Thanh Hóa (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị V được UBND huyện cấp ngày 30/6/1993).

- Phía Bắc giáp đường thôn: rộng 5m
- Phía Tây giáp đất ông K: dài 10m
- Phía Đông giáp đất ông K: dài 10m
- Phía Nam giáp đất ông K: rộng 5m.

Công trình xây dựng trên đất là 01 nhà mái bằng xây tường gạch, nhà vệ sinh khép kín xây dựng năm 2014 trên diện tích 50m^2.

Tại biên bản định giá tài sản xác định:

1. Về đất:

Loại đất: đất ở.

Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về quy định ban hành Bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để định giá: Vị trí đất tại số 3 đường 1A đoạn phía Nam thị trấn X giá 2.100.000đ/m^2.

Diện tích: 50m^2 x 2.100.000đồng = 105.000.000đồng (Một trăm linh năm triệu đồng).

2. Về công trình xây dựng trên đất:

Hội đồng định giá căn cứ Quyết định 4925/2016/QĐ-UBND ngày 21/2/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về ban hành bảng giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, công trình kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để định giá.

Cụ thể: Trị giá nhà ở (nhà kiểu mái bằng và nhà vệ sinh khép kín) xây năm 2014 tổng trị giá 188.716.000đồng (Một trăm tám mươi tám triệu bảy trăm mười sáu nghìn đồng).

Tại Văn bản về việc cung cấp thông tin địa chính của UBND xã P, huyện X ngày 01 tháng 6 năm 2017 xác định: Thửa đất đang tranh chấp là thửa số 705, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính năm 1993, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã P, huyện X, tỉnh Thanh Hóa. Ông Mai Huy K và bà Hoàng Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 650m^{2,} trong đó có 200m^2 đất ở và 450m^2 đất trồng cây lâu năm. Hiện trạng thửa đất của gia đình ông K, bà V sử dụng ổn định, diện tích không thay đổi so với thời điểm cấp GCNQSD đất năm 1993. Người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất trên là ông K, bà V (có bản xác nhận thuế đất kèm theo).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho nguyên đơn (bà L), bị đơn (ông K, bà V) về việc các bên được Tòa án gia hạn để thực hiện hoàn thiện hình thức của hợp đồng trong thời gian theo qui định của pháp luật. Bà L có văn

bản đề nghị Tòa án không gia hạn thời gian 01 tháng để cho các bên thực hiện việc hoàn tất hình thức hợp đồng. Ông K, bà V được trực tiếp nghe giải thích và giao văn bản thông báo về việc được gia hạn thời hạn hoàn thiện hình thức hợp đồng nhưng ông K, bà V không đồng ý và từ chối nhận văn bản gia hạn.

Tại phiên tòa ông Mai Huy K, bà Hoàng Thị V đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Bà Nguyễn Thị L giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và có ý kiến: Việc bà không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 50m^2 đất ở đã mua là do diện tich đất nằm trong tổng diện tích 650m^2 của ông K, bà V đang đứng tên GCNQSD đất, bà sẽ có trách nhiệm thanh toán lại tiền thuế đất cho ông K, bà V từ tháng 5/2014 đến hết năm 2017.

Đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về tố tụng. Đối với bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị áp dụng điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 697; Điều 134; khoản 1 Điều 136 BLDS năm 2005; Điều 271, khoản 1 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2014 giữa vợ chồng ông K và bà L có hiệu lực pháp luật.

Bà L phải hoàn trả lại tiền thuế đất ông K bà V đã nộp từ tháng 5/2014 đến nay.

Bà L có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Mai Huy K, bà Hoàng Thị V phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 03/4/2017 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền mua đất và đòi bồi thường tiền công trình nguyên đơn xây dựng trên đất đã mua của bị đơn. Ngày 13/4/2017 nguyên đơn sửa thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn

và các bị đơn xác lập năm 2014 - đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

Thời điểm xác lập hợp đồng tháng 5/2014, vì vậy áp dụng qui định pháp luật: Bộ luật Dân sự 2005, Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành để áp dụng.

[2] Về tố tụng: Các bị đơn (ông Mai Huy K, bà Hoàng Thị V) đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo qui định tại điểm b khoản 2 Điều 227; điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[3] Về địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đơn: Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 26/5/2014 do các bên xác lập ký kết không ghi địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên tại các biên bản hòa giải cơ sở, bản tự khai tại Tòa án bị đơn thừa nhận: Nguyên đơn đã xây dựng nhà ở kiên cố tại diện tích 50m^2 nhận chuyển nhượng của bị đơn và xác định đã bán cho nguyên đơn 50 m^2 tại thửa 705, tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính xã P.Vì vậy có cơ sở xác định vị trí diện tích đất theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp) là: 50 m^2 đất trong tổng diện tích 650m^2 đất tại thửa 705, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã P, đất đã được cấp GCNQSD đất năm 1993 đứng tên bà Hoàng Thị V.

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Huy K, bà Hoàng Thị V với bà Nguyễn Thị L là tháng 5/2014.

Theo qui định của Luật đất đai 2013, Bộ luật dân sự 2005 thì: Người được sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng... khi có các điều kiện: Có GCNQSDĐ; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đất trong thời hạn sử dụng đất. Người nhận chuyển nhượng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu sử dụng đất.

Từ các chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, vợ chồng ông K, bà V có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; Người thực hiện chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch.Việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, bên chuyển nhượng đã nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng. Mục đích và nội dung thỏa thuận chuyển nhượng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà V với bà L được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên, có chữ của những người làm chứng (trưởng thôn, Công an thôn, Bí thư chi bộ thôn). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã làm thủ tục

bàn giao đất cho nhau. Người nhận chuyển nhượng (bà L) đã sử dụng đúng mục đích: xây dựng nhà ở kiên cố trên toàn bộ 50 m^2 đất nhận chuyển nhượng, khi nguyên đơn xây dựng làm nhà kiên cố bị đơn không có ý kiến phản đối. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình: bên bán đã nhận tiền và bàn giao đất, bên mua đã giao đủ tiền, đã nhận đất và xây dựng nhà ở kiên cố trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Về việc các bên không thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực và chưa thực hiện sang tên GCNQSD đất là vi phạm qui định về hình thức theo qui định của pháp luật. Tòa án đã giải thích cho các bên (ông K, bà V, bà L) về việc các bên được Tòa án gia hạn để thực hiện hoàn thiện hình thức của hợp đồng trong thời gian theo qui định của pháp luật nhưng ông K, bà V đều từ chối nhận thông báo. Nguyên đơn (bà L) có ý kiến đề nghị Tòa án không gia hạn thời gian 01 tháng để cho các bên thực hiện việc hoàn tất hình thức hợp đồng. Như vậy, việc gia hạn để các bên thực hiện hoàn thiện hình thức của hợp đồng là không cần thiết bởi lẽ không có giá trị thực thi. Mặt khác theo qui định tại điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự qui định: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức: Văn bản hợp đồng không có công chứng, chứng thực nếu sau khi thực hiện hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố ...và bên chuyển nhượng không phản đối ý kiến, không bị xử lý vi phạm thì Tòa án công nhận hợp đồng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tháng 5/2014 giữa ông K, bà V với bà L đủ điều kiện được công nhận

Nguyên đơn xác định hoàn trả lại số tiền thuế đất bị đơn đã nộp đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ thời điểm chuyển nhượng đến nay là phù hợp .

Từ các phân tích trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Ý kiến của bị đơn đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết từ 2014 giữa nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở được chấp nhận, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm qui định về hình thức: không thực hiện công chứng hoặc chứng thực, chưa thực hiện sang tên theo qui định pháp luật. Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức là 02 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất ở do hai bên xác lập là ngày 26/5/2014. Đến ngày 17/ 01/2017 ông K bà V có đơn khởi kiện tại Tòa án đề nghị giải quyết yêu cầu buộc thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên; Ngày 27/3/2017 ông K, bà V rút đơn khởi kiện. Ngày 13/4/2017 bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông K và bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 21/4/2017 ông K đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Như vậy thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu đã

hết. Mặt khác qui định tại NQ số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự thì trường hợp nếu vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiên xong nghĩa vụ, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà cửa kiên cố thì không hủy hợp đồng vì vi phạm hình thức chuyển nhượng.

Như vậy, từ các phân tích trên, có cơ sở để Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết giữa ông K, bà V với bà L là hợp pháp.

Trong "Giấy chuyển nhượng đất ở" không ghi địa chỉ và vị trí giáp ranh thửa đất cho nên căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định vị trí giáp ranh diện tích đất.

Về chi phí định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, bà Nguyễn Thị L tự nguyện nộp và không có yêu cầu gì, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí: Ông K, bà V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, Điều 134, khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005; Điểm b khoản 2 Điều 227, Điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004; Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2014 giữa ông Mai Huy K, bà Hoàng Thị V và bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào biên bản Xem xét, thẩm định tại chỗ vị trí diện tích đất chuyển nhượng được xác định như sau:

Diện tích đất 50m^2 nằm trong khuôn viên thửa đất số 705 tờ bản đồ số 4 Bản đồ địa chính xã P, địa chỉ: thôn P, xã Ph, huyện X, tỉnh Thanh Hóa (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị V được UBND huyện cấp ngày 30/6/1993). Chiều rộng Đông - Tây = 05m, chiều dài Bắc - Nam = 10m

+ Phía Bắc giáp đường thôn (rộng 5m)

+ Phía Tây giáp đất ông K (dài 10m)

+ Phía Đông giáp đất ông K (dài 10m)

+ Phía Nam giáp đất ông K (rộng 5m).

Bà L có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Bà L phải hoàn trả cho ông K, bà V số tiền thuế đất ông K, bà V đã nộp từ tháng 5/2014 đến năm 2017 là 30.000 (ba mươi nghìn) đồng.

- Án phí: Ông K, bà V phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm .

- Vê quyền kháng cáo: Nguyên đơn (bà L) có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn (ông K, bà V) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ bản án.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Có sơ đồ kèm theo Bản án)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Lê Thị Dung

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Quảng Xương;
- Chi cục THADS Quảng Xương
- UBND xã P, huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.