TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NG
TỈNH K

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

Bản án số: 02 /2024/DS-ST
Ngày 05/02/2024
"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 NG, TỈNH K

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thủy; Bà Y Hồng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Nữ Tường Vy– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ng, tỉnh K tham gia phiên tòa: Ông Đàm Công Tư - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ng, tỉnh K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TLST-DS ngày 20/02/2023; về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 12 năm 2023, và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 15/01/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lưu Ngọc Th, sinh năm 1961 và bà Vương Thị Ng, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K. Ông Lưu Ngọc Th đã ủy quyền cho bà Vương Thị Ng (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị H, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 01 đường Lê Thị H - Tiểu khu H, thị trấn Ng, huyện Ng, tỉnh Th (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Mai Huy T; Địa chỉ: C, phường L, thị xã B, tỉnh Th (Đã chết); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Mai Huy T: Chị Mai Như Qu; Địa chỉ: Í, Ph, Đ, H; Chị Mai Thảo V; Địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn Ng, huyện Ng, tỉnh Th; Cụ Trần

Thị M; Địa chỉ: Số nhà 231 đường Trần Phú, phường L, thị xã B, tỉnh Th (vắng mặt).

+ Ông Lê Văn Ch Địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Ng, tỉnh K (vắng mặt).

+ Chị Mai Như Qu Địa chỉ: Í, Ph, Đ, H (vắng mặt).

+ Chị Mai Thảo V; Địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn Ng, huyện Ng, tỉnh Th (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đồng nguyên đơn là ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng trình bày:

Vào ngày 15 tháng 9 năm 2001, chúng tôi Lưu Ngọc Th và Vương Thị Ng có mua của bà Lê Thị H trước đây là giáo viên trường trung học cơ sở 732 huyện Ng – tỉnh K một lô đất: số thửa 109, tờ bản đồ B4; địa chỉ tại Tổ dân phố 3, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K, diện tích 125 m^2 (nay địa chỉ thửa đất thay đổi là tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K); có giấy viết tay do bà Lê Thị H viết và có chữ ký của người làm chứng là anh Ch – Hiệu trưởng, hiện nay anh Ch không còn làm ở đó nữa, lô đất này được cấp bìa đỏ ngày 09/6/2003, chúng tôi mua với giá thị trường là 9.800.000đ (Chín triệu tám trăm nghìn đồng), bà H bớt cho chúng tôi 100.000đ (Một trăm nghìn đồng), còn là 9.700.000đ (Chín triệu bảy trăm nghìn đồng). Số tiền này được bà Lê Thị H nhận trước 7.000.000đ (Bảy triệu đồng), phần còn lại bà H viết giấy để em trai là Lê Văn Ch nhận thay được thể hiện tại giấy thỏa thuận trả tiền nhượng đất ở.

Khi bán lô đất này cho chúng tôi, bà H đã giao bìa đỏ vào năm 2003 và chỉ đất cho chúng tôi, hiện nay chúng tôi đang giữ bìa đỏ đó và đã sử dụng lô đất này không hề có tranh chấp gì. Khi bán xong đất thì bà H về quê ở Th, từ đó chúng tôi không liên lạc được với bà H để làm thủ tục sang tên, cũng không biết bà H đi đâu, mãi đến tháng 7 năm 2021, chúng tôi mới hỏi được số điện thoại và liên lạc được với bà H, vợ tôi (Ng) điện thoại nói bà H vào Ng để làm thủ tục sang tên đổi chủ cho chúng tôi. Khi vợ tôi Vương Thị Ng liên lạc với bà H thì bà H đã đồng ý và cung cấp giấy tờ tùy thân để vợ tôi (Ng) thuận tiện lên cơ quan có thẩm quyền yêu cầu đính chính nơi ở của bà H và yêu cầu đo vẽ trích lục thửa đất trước, để khi bà H vào chỉ ký sang nhượng là xong. Lúc đó, dịch bệnh đang rất phức tạp, bà H không vào được Ngi nên bà Ng bàn với bà H làm giấy ủy quyền cho bà Ng, để chúng tôi tự sang tên đổi chủ, bà H đã đồng ý và nói bà Ng lên phòng công chứng của huyện hỏi cần những giấy tờ gì, bà H sẽ đáp ứng đầy đủ để gửi vào cho chúng

tôi. Hai bên nhất trí thỏa thuận: bà H sẽ lo toàn bộ giấy tờ để thuận lợi cho việc chuyển nhượng sang tên bìa đỏ, bà H nói với vợ tôi (Nga) là sẽ viết lại giấy chuyển nhượng vào năm 2021 để thuận tiện cho việc sang nhượng mọi chi phí đi lại và công của bà H chúng tôi sẽ bồi dưỡng cho bà H.

Khi làm xong giấy tờ bà H đã chủ động điện cho tôi (Ng) và nói chi phí hết 5.500.000 đồng, nhưng chỉ cần gửi cho bà ấy 5.000.000 đồng là được, tôi Ng đã chuyển cho bà H là 6.000.000 đồng. Nhưng ngay sáng hôm sau bà H điện lại cho tôi Ng và nói chồng bà là anh T không thống nhất việc kí giấy ủy quyền cho tôi mặc dù trước đó ông T đã kí và bà H đã chuyển trả lại cho tôi Nga 6.000.000 đồng, ngay lúc đó tôi Ng có nhắn tin là sẽ đưa vấn đề đó ra Tòa án thì bà H có nhắn tin lại để bà ấy thu xếp chắc chắn mọi việc sẽ ổn thỏa. Nhưng hôm sau bà H đã nhắn lại cho tôi Ng là không thể giúp chúng tôi nữa, không vào để ký sang nhượng được, bà H nói rõ không tranh chấp để chúng tôi tự chuyển nhượng và từ đó tôi Ng có điện thoại hoặc nhắn tin thì bà H đều không trả lời và không nghe máy.

Hai hôm sau, con rể của bà H tên là S (chồng chị Qu) ở Đ, Hà Nội đã chủ động gọi điện cho tôi Ng, chụp giấy ủy quyền đã có đầy đủ các thành viên trong gia đình đã kí gồm bà H, ông T, chị Qu, chị V (thời điểm năm 2001 tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi cấp hộ gia đình nên cần chữ ký của các thành viên trong gia đình) gửi vào zalo cho tôi Ng và nói bố vợ anh ấy (tức chồng bà H là Mai Huy T đã ly dị) nói tôi Ng muốn có giấy ủy quyền để làm thủ tục sang nhượng thì phải bồi dưỡng tiền cho bố vợ anh ấy và đòi tôi Ng phải đưa 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) thì mới đưa giấy ủy quyền đó cho tôi Ng.

Việc chúng tôi mua đất của bà H là đúng pháp luật, những thửa đất mua bán trước năm 2014 chỉ cần giấy viết tay là có quyền sang tên đổi chủ; có dấu đỏ, có người làm chứng với giá thị trường vào thời điểm lúc bấy giờ, bà H đã nhận đủ tiền của tôi Th, và vợ tôi Ng và thực tế chúng tôi đã sử dụng lô đất này 20 năm nay không hề có tranh chấp gì. Trách nhiệm của người bán đất là phải làm thủ tục sang tên đổi chủ cho người mua đất. Khi bà H về Thanh Hóa đáng ra phải ký thủ tục chuyển nhượng cho chúng tôi vì chúng tôi đã trả hết tiền cho bà H.

Vì vậy, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H và những người có nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thảo thuận với chúng tôi.

Bị đơn là bà Lê Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Mai Thảo V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Mai Huy T: Theo tài liệu Tòa án xác minh tại chính quyền địa phương được biết bà Lê Thị H và chị Mai

Thảo V có hộ khẩu và nơi ở tại số 01 đường Lê Thị H, tiểu khu H thị trấn Ng, huyện Ng, tỉnh Th. Hiện nay không có mặt tại nơi cư trú, nhưng thỉnh thoảng vẫn về nhà bố đẻ tại số 06 đường Hoàng Bật Đ, Tiểu khu H, thị trấn Ng, huyện Ng, tỉnh Th. Tòa án đã tiến hành ủy thác lấy lời khai, tống đạt thủ tục theo quy định pháp luật nhưng bà Lê Thị H và chị Mai Thảo V đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án, Tòa án niêm yết giấy triệu tập và các văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng bà Lê Thị H và chị Mai Thảo V không tham gia tố tụng, không ủy quyền, không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án, vì vậy không có lời khai tại hồ sơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Mai Như Qu và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Mai Huy T: Tòa án đã tiến hành ủy thác lấy lời khai và tống đạt văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho chị Mai Như Qu, chị Qu đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng vẫn không tham gia tố tụng, không ủy quyền, không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án, vì vậy không có lời khai tại hồ sơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Mai Huy T: Theo tài liệu Tòa án xác minh tại chính quyền địa phương cho biết ông Mai Huy T, sinh ngày 07/12/1968, đã chết vào ngày 24/11/2022 tại nhà riêng;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Mai Huy T: Cụ Trần Thị M: Tòa án đã tiến hành ủy thác lấy lời khai và tống đạt văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng **c**ụ M vẫn không tham gia tố tụng, không ủy quyền, không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án vì cụ cho rằng cụ không biết sự việc gì, không còn liên quan đến chị Lê Thị H vì đã ly hôn với con trai cụ, con trai cụ là anh Mai Huy T hiện nay đã mất. Cụ từ chối không nhận văn bản nào và không trả lời bất kỳ câu hỏi nào của Tòa án, vì vậy không có lời khai tại hồ sơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Ch: Theo tài liệu Tòa án xác minh tại chính quyền địa phương được biết ông Lê Văn Ch không có mặt tại nơi cư trú, không biết đi đâu và bao giờ trở về, Tòa án đã tiến hành thủ tục đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và niêm yết các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông Lê Văn Ch vẫn không tham gia tố tụng, không ủy quyền, không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án, vì vậy không có lời khai tại hồ sơ.

Ý kiến vị đại diện Viện kiểm sát: Tòa án nhân dân huyện Ng thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán, các Hội thẩm nhân dân, Thư ký tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành việc tham

gia tố tụng tại Tòa. Bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành tham gia tố tụng và vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng.

Về nội dung: Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất là Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ở ngày 15/9/2001 và Giấy thỏa thuận trả tiền nhượng đất ở ngày 16/9/2001 là có thật, giấy thỏa thuận ghi rõ thể hiện rõ vị trí đất: thửa số 109, tờ bản đồ số B4, rộng 5m, dài 25m, tổng diện tích 125m^2 ở thôn 1, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K (nay là Tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K).Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582 do ủy ban nhân dân huyện Ng cấp ngày 09/6/2003 mang tên hộ bà Lê Thị H. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 9.800.000đ, đã được thực hiện bằng việc nguyên đơn giao 7.000.000 đồng cho phía bị đơn là bà Lê Thị H. Sau đó, như thỏa thuận vào ngày 23/9/2021, phía nguyên đơn đã giao số tiền còn lại là 2.700.000 đồng cho em trai bị đơn là ông Lê Văn Ch (có bớt cho nhau 100.000đ). Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582 do ủy ban nhân dân huyện Ng cấp ngày 09/6/2003 mang tên hộ bà Lê Thị H, tại thời điểm cấp đất gồm bà Lê Thị H, chị Mai Thảo V, chị Mai Như Qu, ông Mai Huy T. Đối với chị Mai Thảo V chị Mai Như Qu thời điểm cấp đất còn nhỏ, ông Mai Huy T đã chết, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và cũng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T không có ý kiến gì. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Th bà Ng đã quản lý sử dụng đất từ năm 2003 đến nay.

Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 146, 147,165, 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 690,705,706,707,708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3,30 Luật đất đai 1993 đề nghị tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị H và ông Lưu Ngọc Th ngày 15/9/2001 và giấy thỏa thuận trả tiền nhượng đất ở ngày 16/9/2001; thửa số 109, tờ bản đồ số B4, diện tích 125m^2(hiện nay còn là 122,7 m^2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582; địa chỉ: Tổ dân phố 3 (nay là tổ dân phố 7), thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K, buộc bà Lê Thị H, chị Mai Như Qu chị Mai Thảo V, cụ Trần Thị M có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, trường hợp phía bị đơn không hợp tác thì đồng nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 109 này. Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí, chi phí tố

tụng theo quy định pháp luật, tuy nhiên tại phiên tòa, bà Ng tự nguyện nộp thay bà H toàn bộ án phí, chi phí tố tụng, bà Ng đã nộp đủ.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Đây là quan hệ phát sinh trong hoạt động dân sự, vì vậy Tòa án căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo vụ việc, lãnh thổ. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ủy thác lấy lời khai, triệu tập, đăng tin, giao và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không tham gia tố tụng và vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Như vậy bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền và không chấp hành nghĩa vụ của mình. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] **Về nội dung**: Đồng nguyên đơn yêu cầu khởi kiện: buộc bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 15/09/2001 và ngày 16/9/2001 giữa đồng nguyên đơn và bị đơn.

Đánh giá về hợp đồng chuyển nhượng đất, chứng cứ tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa: Ngày 15/09/2001 giữa đồng nguyên đơn và bị đơn đã ký kết thỏa thuận chuyển nhượng đất ở với nội dung bị đơn bà Lê Thị H chuyển nhượng cho ông Lưu Ngọc Th 01 lô đất thửa số 109, tờ bản đồ số B4, diện tích: chiều ngang 5m x chiều dài 25m = 125m^2 ở thôn 1, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K (*Đến năm 2003 thay đổi địa giới hành chính là tổ dân phố 3 thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K, nay là Tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K*), hợp đồng có chữ ký của người làm chứng ông Phạm Hải Ch (*hiện nay ông Ch đã chuyển công tác*). Hai bên thỏa thuận kể từ ngày 15/9/2001 đất thuộc quyền sở hữu của ông Lưu Ngọc Th, giấy thỏa thuận trả tiền nhượng đất ở với nội dung bị đơn bà Lê Thị H thống nhất với ông Lưu Ngọc Th giá chuyển nhượng là 9.800.000đ, đã được thực hiện bằng việc nguyên đơn giao 7.000.000 đồng cho phía bị đơn là bà Lê Thị H. Bà H bớt cho nguyên đơn số tiền một trăm nghìn đồng, sau đó, như thỏa thuận vào ngày 23/9/2021, phía nguyên đơn đã giao số tiền còn lại là 2.700.000 đồng cho em trai bị đơn là ông Lê Văn Ch.

Ông Ch đã nhận đủ số tiền trên. Năm 2003 bà H giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582, thửa số 109, tờ bản đồ số B4, diện tích 125m^2, do ủy ban nhân dân huyện Ng cấp ngày 09/6/2003 mang tên hộ bà Lê Thị H cho bà Ng và ông Th, nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì sau đó bà H chuyển về Thanh Hóa sinh sống, không báo cho ông Th và bà Ng biết địa chỉ, không thực hiện việc ký sang tên lô đất trên. Sau khi bà Ng hỏi được số điện thoại của bà H và hai bên nói chuyện với nhau thì đến tháng 8/2021 bà H đã gửi toàn bộ giấy tờ tùy thân của bà và hai con và địa chỉ nơi ở để bà Ng và ông Th chuẩn bị thủ tục nhằm sang nhượng lô đất trên cho bà Ng và ông Th, đồng thời bà H gửi bản án số 35/2009/HNGĐ-PT ngày 18/8/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa để chứng minh bà và ông T khi ly hôn đã không đưa tài sản là lô đất này vào khối tài sản chung để chia vào năm 2009, tức là cả bà và ông T đã đồng ý sang nhượng lô đất này. Nhưng sau đó bà H không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên.

Mục đích và nội dung thỏa thuận trong các giấy chuyển nhượng đất ở ngày 15/9/2001 và giấy thỏa thuận trả tiền nhượng đất ở ngày 16/9/2001 giữa bà H và ông Th là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên đây là giao dịch hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên được quy định tại Điều 117, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015, ông Th và bà Ng đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là giao đủ tiền, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận tài sản là đất và sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng đến nay, bên chuyển nhượng đất là bà H đã nhận đủ tiền nhưng không thực hiện nghĩa vụ của mình là ký thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Về hình thức: Tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có trích lục thửa đất nên các bên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận sang nhượng đất, nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bị đơn đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên hộ bị đơn bà Lê Thị H là đủ điều kiện để chuyển nhượng. Khi hai bên ký hợp đồng sang nhượng đất, chỉ có một mình bà Lê Thị H ký tên, không có chữ ký của ông Mai Huy T, tuy ông T không trực tiếp ký chuyển nhượng, nhưng khi ông T và bà H ly hôn và yêu cầu Tòa án chia tài sản chung vào năm 2009 (*bản án số 35 /2009/HNGĐ-PT ngày 18/8/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa)* thì cả hai người đều không đưa tài sản là quyền sử dụng đất trên vào trong khối tài sản chung để yêu cầu Tòa án tỉnh Thanh Hóa chia và trong nhiều năm sau ông T cũng không có ý kiến gì về việc

chuyển nhượng đất này, chứng tỏ ông T đã nhất trí sang nhượng quyền sử dụng đất này. Chị Mai Như Qu và chị Mai Thảo V thì còn nhỏ. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng "*giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản 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. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".*bên nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ giao cho phía bị đơn toàn bộ số tiền 9.700.000 đồng, là đồng nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, phía bị đơn đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho phía nguyên đơn, nhưng chưa thực hiện việc ký chuyển nhượng là chưa thực hiện hết nghĩa vụ trong giao dịch, lỗi thuộc về bị đơn, nên giao dịch được công nhận có hiệu lực pháp luật để tiếp tục thực hiện.

[3] Tại thời điểm giải quyết vụ án, ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng đang quản lý, sử dụng tài sản là thửa đất số 109, tờ bản đồ số B4, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 125 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K (nay là tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K), qua xem xét thẩm định tại chỗ đất có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đường Nguyễn Trung Trực có chiều rộng là 4,95m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tài Duệ có chiều rộng là 5m, Phía Đông giáp đất ông Đinh Văn Nhu có chiều dài 25m, Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Mười có chiều dài 25m. Đất này có chiều rộng 4,95m x 25m chiều dài, diện tích thực tế là 122,7 m^2 có biến động ít hơn so với diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận sang nhượng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 125m^2, nhưng phía nguyên đơn chấp nhận sự thiếu hụt 2,3 m^2 này và không có ý kiến gì. Tại thời điểm xem xét thẩm định không có tranh chấp, đủ điều kiện về mặt pháp lý để chuyển nhượng.

[4]. Đối với thửa đất này, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lê Thị H. Tuy nhiên, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 và theo xác nhận nhân khẩu tại thời điểm này hộ bà Lê Thị H gồm bà H, ông T và các con là Mai Như Qu, sinh năm 1995 và Mai Thảo V, sinh năm 2003, hai con còn nhỏ và không có đóng góp gì để tạo lập nên tài sản này, trong trường hợp này bà Lê Thị H và ông Mai Huy T là cha, mẹ sẽ là người đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên thực hiện thay con trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy ông T không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng nhiều

năm sau đó ông không có ý kiến gì về việc sang nhượng đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh thì biết được ông Mai Huy T đã chết vào ngày 24/11/2022 tại nhà riêng phường L, thị xã B, tỉnh Th nên Tòa án không thể thu thập được lời khai của ông T. Tòa án đã tiến hành tống đạt văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, cũng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Mai Huy T là chị Mai Như Qu, chị Mai Thảo V, cụ Trần Thị M nhưng những người này không cung cấp văn bản trình bày ý kiến của mình cho Tòa án để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do vậy, việc bà Lê Thị H chuyển nhượng thửa đất cho ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng không ai có ý kiến gì.

[5]. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy cần công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Ngọc Th, bà Vương Thị Ng với bà Lê Thị H, đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số B4, diện tích nay còn lại 122.7 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582 do ủy ban nhân dân huyện Ng cấp ngày 09/6/2003; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 3, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K (nay là tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ng, tỉnh K). buộc bà Lê Thị H, chị Mai Như Qu, chị Mai Thảo V, cụ Trần Thị M có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số B4, diện tích là 125 m^2, nay biến động còn là 122,7 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582 được ủy ban nhân dân huyện Ng, tỉnh K cấp ngày 09 tháng 6 năm 2003 mang tên hộ bà Lê Thị H sang tên ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng. Trường hợp bà Lê Thị H, chị Mai Như Qu, chị Mai Thảo V, cụ Trần Thị M không phối hợp để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số B4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582 cho ông Th và bà Ng thì khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng có quyền đơn phương tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Lê Thị H sang tên ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng là đúng quy định của pháp luật.

[6] Về án phí và các khoản chi phí tố tụng khác: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).Tại phiên tòa bà Vương Thị Ng tự nguyện nhận nộp khoản tiền án phí này thay cho bị đơn, nên chuyển số tiền 300.000đ mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí thành tiền án phí. Về chi phí tố tụng: bị đơn phải chịu tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ, tiền chi phí đăng tin tìm người vắng mặt nơi cư trú là 2.500.000 đồng, tổng cộng là

5.500.000đ. Tại phiên tòa bà Vương Thị Ng tự nguyện nhận nộp khoản tiền này thay cho bị đơn, số tiền này bà Ng đã nộp xong.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, Điều 39, 146,165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 21, 117, 129, 136, 500, 501, 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 203 Luật đai năm 2013.

Căn cứ Điều 144, 147, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 khoản 3 Điều 27 và danh mục án phí 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;

Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền kháng cáo;

xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng đề ngày 06/02/2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Ngọc Th với bà Lê Thị H được xác lập tại giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ở ngày 15/9/2001 và giấy thỏa thuận trả tiền nhượng đất ở đề ngày 16/9/2021. Theo đó buộc bà Lê Thị H, chị Mai Như Qu, chị Mai Thảo V, cụ Trần Thị M có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số B4, diện tích là 125 m^2, nay biến động còn là 122,7 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582 được ủy ban nhân dân huyện Ng, tỉnh K cấp ngày 09 tháng 6 năm 2003 mang tên hộ bà Lê Thị H sang tên ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng. Trường hợp bà Lê Thị H, chị Mai Như Qu, chị Mai Thảo V, cụ Trần Thị M không phối hợp để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số B4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 505582 cho ông Th và bà Ng thì khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lưu Ngọc Th và bà Vương Thị Ng có quyền đơn phương tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Lê Thị H sang tên ông Lưu Ngọc

Th và bà Vương Thị Ng theo quy định của pháp luật về đất đai. Đất có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đường Nguyễn Trung Trực có chiều rộng là 4,95m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tài Duệ có chiều rộng là 5m, Phía Đông giáp đất ông Đinh Văn Nhu có chiều dài 25m, Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Mười có chiều dài 25m. (*kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 11/12/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ng)*

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ, chi phí đăng tin tìm người vắng mặt nơi cư trú là 2.500.000đ, tổng cộng là 5.500.000đ. Nguyên đơn nhận nộp chi phí tố tụng thay bị đơn và đã nộp đủ, bị đơn không phải nộp chi phí tố tụng.

3.Về án phí: Bà Lê Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), để nộp ngân sách Nhà nước. Bà Vương Thị Ng nhận nộp thay cho bị đơn nên số tiền bà Ng nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí nay chuyển thành tiền án phí, theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0002964 ngày 20-02-2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Ng, tỉnh K.

4.Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Vương Thị Ng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (05/02/2024). Nguyên đơn ông Lưu Ngọc Th, bị đơn bà Lê Thị H có quyền kháng cáo bản án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Mai Thảo V, chị Mai Như Qu, cụ Trần Thị M, ông Lê Văn Ch cùng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện;*
- *TAND tỉnh;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký
Nguyễn Thị Kim Oanh