TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH GIANG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2022/DS-ST
Ngày: 15-7-2022
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 BÌNH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Đăng Đông và ông Nguyễn Đức Đông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hiếu - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện bình Giang tham gia phiên toà: Bà Dương Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 và 15 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 về *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn***:* Bà Lê Thị X, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Khánh T, sinh năm 1936 và Bà Lê Thị C, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Â, tỉnh Hưng Yên.

Vắng mặt.

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

Anh Phạm Văn H, sinh năm 1982.

Chị Lê Kim H, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

- Ông Vũ Văn TH, sinh năm 1960; bà Lê Thị Ng, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị X trình bày:

Năm 2011, bà X có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 94,6 m^2 là đất ao, với giá 100.000.000 đồng ở thôn Tranh Ngoài, xã Thúc Kháng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương của vợ chồng ông Vũ Khánh T và bà Lê Thị C. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy viết tay, không công chứng, chứng thực. Nguồn gốc đất này là của vợ chồng anh Phạm Văn H và chị Lê Thị H (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng). Chị H, anh H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà C cũng bằng hình thức giấy viết tay và chuyển giao giấy chứng nhận cho ông T, bà C giữ. Sau đó ông T, bà C chuyển nhượng lại đất cho bà X nhưng không chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị H – anh H cho bà X. Bà X đã nhận đất, trả tiền chuyển nhượng đủ cho ông T, bà C. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà X yêu cầu ông T, bà C chuyển giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất (vẫn đứng tên chị H, anh H) cho bà X và làm thủ tục pháp lý để bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T và bà C không hợp tác lại đòi bà X thêm tiền. Bà X cho rằng, ông T, bà C lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nên làm đơn tố cáo đến công an huyện Bình Giang. Công an huyện Bình Giang thụ lý đơn và xác định vụ việc không có dấu hiệu tội phạm mà là tranh chấp dân sự, hướng dẫn bà X khởi kiện ra Tòa án. Do vậy, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà X với vợ chồng ông T, bà C là có hiệu lực, để bà X căn cứ vào đó làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Bà X xác định bà nhận chuyển nhượng Toàn bộ thửa đất đứng tên anh H, chị H do đó căn cứ vào tài liệu là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H, anh H mà Tòa án thu thập được thì bà xác định chính xác yêu cầu khởi kiện là công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông T và bà X đối với thửa đất diện tích 94,4 m^2 là đất nuôi trồng thủy sản, tại tại thửa đất số số 309, tờ bản đồ số 01, thuộc xã Thúc Kháng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn là bà Lê Thị C, ông Vũ Khánh T khai:

Ông T và bà C có chuyển nhượng cho bà Lê Thị X 94,6 m2 đất như bà X trình bày, với giá chuyển nhượng 65.000.000 đồng. Thửa đất này ông T và bà C nhận chuyển nhượng từ vợ chồng chị Lê Thị H và anh Phạm Văn H và chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử đụng đất sang cho ông T, bà C. Ông T, bà C nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà X, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực. Còn về bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất đứng tên chị H, anh H thì ông bà không giữ được nên không cung cấp được cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn TH và bà Lê Thị Ng trình bày:

Thửa đất có tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là đất ao thuộc quyền sử dụng của ông TH, bà Ng. Sau đó, ông bà chuyển nhượng cho chị H, anh H một phần của thửa đất đó. Anh H, chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông TH và bà Ng xác định không còn quyền lợi liên quan đến thửa đất nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Kim H, anh Phạm Văn H trình bày: Thửa đất tranh chấp giữa bà X, bà C và ông T là thửa đất đứng tên anh chị trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này anh chị nhận chuyển nhượng từ ông TH, bà Ng. Sau đó anh chị có nhượng lại cho bà Lê Thị C và ông Vũ Khánh T. Khi chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà C, ông T thì bà C, ông T lại nhượng lại cho bà Lê Thị X. Cho đến nay, anh chị xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất trên, do đó đề nghị Tòa án không cần đưa anh chị vào tham gia tố tụng. anh chị cũng đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và bà X là có hiệu lực.

Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất: Thửa đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 90 m2 (theo chỉ mốc giới của bà X). Hiện tại, bà X là người đang trực tiếp sử dụng, chỉ dùng để trồng rau khoai lang, chưa xây dựng công trình, nhà ở kiên cố hoặc trồng cây lâu năm. Theo sổ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập năm 2011 tại địa bàn xã Thúc Kháng, thì thửa đất này là thửa số 142, tờ bản đồ số 30 diện tích hiện trạng sử dụng 95 m2, được thống kê thành đất ở và đứng tên chị Lê Kim H.

Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ tại UBND xã Thúc Kháng, được UBND xã Thúc Kháng cung cấp bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bình Giang cấp cho chị Lê Kim H và anh Phạm Văn H (vào ngày 30/7/2007) đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 01, diện tích 94,4 m2 là đất nuôi trồng thủy sản và kèm theo là bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH, bà Ng với chị H, anh H đối với thửa đất trên. Căn cứ vào tài liệu này, Tòa án yêu cầu UBND huyện Bình Giang cung cấp bản sao y có chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H, anh H nhưng UBND huyện không cung cấp được.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang phát biểu quan điểm:

Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định tại của BLTTDS về xét xử sơ thẩm vụ án.

Quan điểm về giải quyết vụ án:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 688; Khoản 1, 2 Điều 689; Khoản 2 Điều 691 BLDS 2005; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157 BLTTDS 2015; Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy

ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị X.

Bà X phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đều có ý kiến đề nghị xử vắng mặt, nên HĐXX căn cứ vào quy định tại điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê thị X, thấy rằng:

[2.1]. Lời khai của bà Lê Thị X và bà C, ông T về cơ bản thống nhất và phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nên có đủ cơ sở kết luận:

Vợ chồng chị H, anh H có quyền sử dụng diện tích đất nuôi trồng thủy sản 94,4 m^2, tại thửa đất số số 309, tờ bản đồ số 01, thuộc xã Thúc Kháng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Anh H và chị H chuyển nhượng Toàn bộ thửa đất cho bà C, ông T bằng giấy viết tay, không công chứng, chứng thực. Khi chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, ông T, bà C lại chuyển nhượng Toàn bộ thửa đất cho bà X. Nên có căn cứ xác định rằng, diện tích đất chuyển nhượng giữa ông T, bà C là 94,4 m^2, chứ không phải là 94,6 m^2 như trong giấy viết tay các đương sự tự viết khi chuyển nhượng, là chính xác, phù hợp với tài liệu địa chính của thửa đất.

[2.2]. Ông T và bà C chuyển nhượng thửa đất bằng giấy viết tay cho bà X vào năm 2011. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, bà X vẫn giữ nguyên hiện trạng đất, chưa xây dựng nhà ở, công trình kiên cố trên đất.

Ông T và bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X khi ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện chuyển nhượng được quy định tại Điều 106 luật đất đai 2003; Căn cứ điểm a khoản 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/10/2004 thì không đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà C, ông T.

[2.3]. Bà Lê Thị X khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bà X đã được giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trong trường hợp yêu cầu công nhận hợp đồng của bà X không được chấp nhận, nhưng bà X xác định bà chỉ yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng để có căn cứ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên HĐXX không xem xét.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Yêu cầu công nhận hợp đồng của bà X không được chấp nhận, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và phải chịu Toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 689, Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm a khoản 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/10/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao; khoản 1 điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị X về yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 309, tờ bản đồ số 01, diện tích 94,4 m^2 thuộc thôn Thị Tranh, xã Thúc Kháng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương giữa bà Lê Thị X và ông Nguyễn Khánh T, bà Lê Thị C.

Về án phí: Bà Lê Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, theo biên lai thu số AA/2018/0004686 ngày 16/12/2020, bà X đã nộp đủ án phí.

Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị X phải chịu Toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.900.000 đồng (bà X đã nộp đủ).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND huyện Bình Giang;*
- *THADS huyện Bình Giang;*
- *Lưu HSVA.*

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

NGUYỄN VĂN CƯỜNG