

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ QUẾ VÕ  
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 27/2024/DS-ST  
Ngày: 29/5/2024  
V/v: Tranh chấp yêu cầu công  
nhận hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Xuân Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huệ

Bà Ngô Thùy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nụ – Thư ký TAND thị xã Quế Võ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ tham gia phiên tòa:  
Bà Đặng Thị Kim Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 09/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Ủy quyền cho Công ty Luật TNHH NTB L - Đại diện tham gia tố tụng là ông Lại Xuân C và bà Phan Thị Phương T. Địa chỉ tầng a, số b Nguyễn Khang, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(Ông C có mặt tại phiên tòa, bà T vắng mặt).

- **Bị đơn:**

- Anh Nguyễn Đăng Th, sinh năm 1973;

- Chị Trịnh Thị Kh, sinh năm 1974;

- Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1945;

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948;

Đều trú tại: khu phố V, phường C, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Đều vắng mặt.

**+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Nguyễn Đăng Đ – sinh năm 1995 và anh Nguyễn Đăng H- sinh năm 1997 cùng trú tại: khu phố V, phường C, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Đều vắng mặt.

- Anh Ngô Văn C, sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C: anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố V, phường C, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- UBND phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh do ông Nguyễn Thế Thắng, Chủ tịch UBND phường Cách Bi làm đại diện theo pháp luật. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện và lời trình bày tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 12/5/2011, chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội có nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th thừa đất có diện tích 423 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 839157 được UBND huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ) cấp ngày 18/12/2000, tại thôn Vân Xá, xã Cách Bi, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh), nay là thửa đất số 234, tờ bản đồ số 36 khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Giá nhận chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được lập thành văn bản, có chữ ký đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình anh Th gồm: Anh Nguyễn Đăng Th, vợ là Trịnh Thị Kh, bố mẹ của anh Th là ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị T, hai con trai của anh Th là cháu Nguyễn Đăng Đ và Nguyễn Đăng H. Gia đình anh Th đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận và đã bàn giao toàn bộ thửa đất, toàn bộ tài sản trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có viết đơn đề nghị mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có xác nhận của trưởng thôn Vân Xá, xã Cách Bi là ông Phạm Sỹ Đ xác nhận đúng sự thật. Từ khi mua bán đến nay, chị Th vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất cùng tài sản trên đất, không tranh chấp với bất cứ ai. Chị Th nhiều lần đề nghị gia đình anh Th tạo điều kiện để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ nhưng gia đình anh Th không ký cũng không trả lại tiền và chỉ nói việc mua bán đã xong.

Do vậy, Chị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ công nhận hiệu lực văn bản mua bán đất ngày 12/5/2011 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Th và bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Đăng Th, chị Trịnh Thị Kh, ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị T, cháu Nguyễn Đăng Đ và cháu Nguyễn Đăng H đối với thửa đất diện tích 423 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S839157 được UBND huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ) cấp ngày 18/12/2000 tại địa chỉ thôn Vân Xá, xã Cách Bi, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh và kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Th theo quy định. Chị Th xin tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

**\* Bị đơn:** Tòa án đã tiến hành triệu tập và thông báo đầy đủ các văn bản tố tụng đến bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H và anh Đ. Tuy nhiên phía bị đơn, anh H và anh Đ đều không có mặt theo giấy triệu tập, không làm việc với Tòa án và không có lời trình bày gửi đến Tòa án.

**\* Anh Ngô Văn C trình bày:**

Ngày 12/5/2011, chị Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th thửa đất diện tích 423m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 839157 do UBND huyện Quế Võ cấp ngày 18/12/2000 tại địa chỉ: Thôn Vân Xá, xã Cách Bi, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Giấy chuyển nhượng có chữ ký của hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th gồm: anh Nguyễn Đăng Th, chị Trịnh Thị Kh, ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị T, hai con trai của anh Th là cháu Nguyễn Đăng Đ và Nguyễn Đăng H, chữ ký của chị Th và tôi (Ngô Văn C). Giấy chuyển nhượng được ông Phạm Sỹ Đ chứng kiến làm chứng và xác nhận. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), chị Th đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho gia đình anh Th và gia đình anh Th cũng đã bàn giao đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Th quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Tại thời điểm mua bán đất với gia đình anh Th, thì anh C có đi cùng chị Th và có ký vào giấy tờ mua bán nhưng tiền mua đất là tiền riêng của chị Th không phải là tài sản chung của hai vợ chồng anh, anh C không đóng góp tiền vào việc mua bán đất của chị Th và hiện tại cũng không liên quan đến tài sản này của chị Th. Đến nay anh C và chị Th đã ly hôn nhau theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 92/2021/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên ngày 14/7/2021.

Nay, chị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án “Công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 12/5/2011, anh C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho chị Th. Do điều kiện công việc làm ăn xa không có thời gian tham gia quá trình giải quyết theo yêu cầu của Tòa án, anh C đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án cũng như tại các phiên tòa xét xử của Tòa án.

**\* Đại diện UBND phường Cách Bi trình bày:**

Hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 423 m<sup>2</sup> tại khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ. Sau này quá trình số hóa bản đồ thì người tiến hành đặc bản đồ đã đo vẽ cả phần đất trước đây là đất ao vào thửa số 234 tờ bản đồ số 36 khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, do vậy phần diện tích đất 423 m<sup>2</sup> của hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một phần diện tích trong thửa đất 234 nêu trên. Về tứ cận phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh Nguyễn Đăng Th có tứ cận như trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Từ khi gia đình anh Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì các hộ giáp ranh là hộ anh T và hộ anh M vẫn sử dụng đúng mốc giới, ranh giới đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không hề phát sinh tranh chấp gì. Trước đây do gia đình anh Th có lấn sang một phần diện tích đất ao của tập thể nhưng do người tiến hành đặc bản đồ không xác định rõ phần diện tích đất 423 m<sup>2</sup> mà hộ anh Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã đo vẽ cả phần đất có nguồn gốc là đất ao do UBND phường Cách Bi quản lý cùng diện tích đất của gia đình anh Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào chung thửa đất số 234 tờ bản đồ số 36 khu phố Vân Xá, phường Cách Bi. UBND phường Cách Bi xác định hộ gia đình anh Th chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 423m<sup>2</sup> theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Th, diện tích còn lại thuộc quyền quản lý của UBND phường Cách Bi. Đối với diện tích đất trên gia đình anh Th đã bán lại cho chị Nguyễn Thị Th, giữa hai bên có viết giấy tờ viết tay có trưởng thôn chứng kiến, địa phương cũng đã nhiều lần hòa giải, vận động gia đình anh Th ký các giấy tờ liên quan để chị Nguyễn Thị Th làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình anh Th không ký, chỉ trình bày là việc mua bán đã xong. Do vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ phát biểu ý kiến:**

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ

các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đ và anh H chấp hành chưa nghiêm túc và đầy đủ nghĩa vụ của đương sự trong việc tham gia tố tụng tại Tòa án.

Nguyên đơn, anh C và UBND phường Cách Bi đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 99, 166, 167, 170, 179, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2011 giữa bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Th, anh Ngô Văn C và bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Đăng Th, chị Trịnh Thị Kh, ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị T.

Xác nhận chị Th được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 423m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa đất 234 tờ bản đồ 36 diện tích 717m<sup>2</sup> thuộc khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh) được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5 theo bản đồ đo đạc của Tòa án.

Chị Nguyễn Thị Th được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các nghĩa vụ và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

- Về án phí và các chi phí tố tụng: Chị Th phải chịu tiền án phí và chi phí tố tụng theo quy định (Xác nhận chị Th đã nộp đủ).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Chị Nguyễn Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có địa chỉ tại khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Quế Võ.

Phía bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đăng Đ, Nguyễn Đăng H quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt, Tòa án đã triệu tập

hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng tại phiên tòa ngày hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh C và UBND phường Cách Bi đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xác lập ngày 12/5/2011- thời điểm Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực, tuy nhiên cho đến nay hợp đồng vẫn chưa được thực hiện xong do vậy căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và luật hiện hành khác có liên quan để giải quyết vụ án.

## **[2] Về nội dung vụ án:**

Ngày 12/5/2011, chị Nguyễn Thị Th có nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th thừa đất diện tích 423 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 839157 được UBND huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ) cấp ngày 18/12/2000, tại thôn Vân Xá, xã Cách Bi, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, nay là thửa đất số 234, tờ bản đồ số 36 khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh của hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th, địa chỉ tại khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Giá nhận chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được lập thành văn bản, có chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình anh Th gồm: Anh Nguyễn Đăng Th, vợ là Trịnh Thị Kh, bố mẹ của anh Th là ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị T, hai con trai của anh Th là cháu Nguyễn Đăng Đ và Nguyễn Đăng H. Gia đình anh Th đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận và đã bàn giao toàn bộ thửa đất, toàn bộ tài sản trên đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Th. Đồng thời hai bên đã viết giấy chuyển nhượng dưới dạng đơn đề nghị mua bán, chuyển nhượng đất, có xác nhận của ông Phạm Sỹ Đ - trưởng thôn Vân Xá, xã Cách Bi thời kỳ đó. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, chị Th vẫn quản lý và sử dụng ổn định thửa đất trên và không có tranh chấp với bất cứ ai. Chị Th đã nhiều lần yêu cầu gia đình anh Th hoàn tất các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chị nhưng gia đình anh Th không hợp tác. Do vậy chị Th đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết dưới dạng “Đơn đề nghị” đề ngày 12/5/2011 giữa chị Th với gia đình anh Th.

Phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Th trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không gửi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem như đã tự từ bỏ quyền lợi của bản thân, cũng như không phản đối, bác bỏ yêu cầu khởi kiện và chứng cứ của nguyên đơn cung cấp.

Phía anh C cũng nhất trí với lời trình bày của chị Th và xác định quyền sử dụng đất mà chị Th đã mua của gia đình anh Th là tài sản riêng của chị Th, không liên quan gì đến anh C. Anh C đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Th.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành làm việc với ông Phạm Sỹ Đ về nội dung ký xác nhận của ông Đ trong đơn đề nghị ngày 12/5/2011 thể hiện: Ngày 12/5/2011 gia đình ông Th đã bán thửa đất trên cho chị Th và đã nhờ ông Đ xác nhận vào đơn đề nghị trên. Ông khẳng định việc gia đình ông Th đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Th là sự thật. Tòa án cũng đã làm việc với ông T1 là trưởng khu phố Vân Xá cũng xác nhận: hiện tại gia đình ông Th không quản lý và sử dụng đối với thửa đất trên. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã cung cấp 01 biên bản làm việc giữa nguyên đơn, bị đơn và đại diện ban quản lý, chỉ bộ khu Vân Xá ngày 23/11/2023 thể hiện: Ông Th bán xong là xong, ông không sử dụng đất và tài sản trên đất đúng như trong hợp đồng mua bán với chị Th và khẳng định ông không liên quan cũng như không ký giấy tờ gì.

**+ Xét Đơn đề nghị mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2011 giữa chị Nguyễn Thị Th và gia đình anh Nguyễn Đăng Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:**

- *Về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng:* Ngày 12/5/2011 hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, không thực hiện việc công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Theo quy định tại các Điều 119, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ anh Nguyễn Đăng Th với chị Nguyễn Thị Th đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính hiệu lực của hợp đồng, lỗi thuộc về cả hai bên.

- *Về đối tượng của hợp đồng:* Là quyền sử dụng đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 mang tên hộ anh Nguyễn Đăng Th. Do vậy, đối tượng của hợp đồng được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- *Về chủ thể ký hợp đồng:* Bên mua là chị Th và anh C, bên bán là hộ gia đình anh Th gồm anh Th, chị Khôi, ông T, bà T. Các bên đã ký hợp đồng. Khi ký hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

- *Về nội dung của hợp đồng:*

Ngày 12/5/2011, hộ anh Nguyễn Đăng Th (gồm anh Nguyễn Đăng Th, chị Trịnh Thị Kh, ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị T) ký chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Th, đối với thửa đất thửa đất diện tích 423 m<sup>2</sup>

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 839157 được UBND huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ) cấp ngày 18/12/2000, tại thôn Vân Xá, xã Cách Bi, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh), nay thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 36 khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Qua việc Tòa án xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ, cho thấy: Kể từ thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất chuyển nhượng thực tế vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị Nguyễn Thị Th, đất có Giấy chứng nhận đứng tên hộ anh Nguyễn Đăng Th, đất không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất; Nội dung hợp đồng phù hợp với Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Các bên đều thừa nhận, tự nguyện và có xác nhận của thôn nên các bên được quyền thực hiện việc chuyển nhượng là phù hợp với khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Chị Nguyễn Thị Th vẫn quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất trên cho đến nay.

Theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cho thấy: Mặc dù giao dịch các bên có vi phạm về hình thức, nhưng thực tế các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau, bên mua là chị Th đã thanh toán đủ tiền theo hợp đồng, bên bán đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bên mua là chị Th. Do vậy, chị Th yêu cầu Tòa án công nhận công nhận hiệu lực văn bản ngày 12/5/2011 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Th và bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Đăng Th, chị Trịnh Thị Kh, ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Đăng Đ và anh Nguyễn Đăng H đối với thửa đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Đối với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất theo hồ sơ kỹ thuật và hiện trạng sử dụng đất: Tòa án đã tiến hành làm việc với UBND phường Cách Bi và các hộ dân liên kề với thửa đất số 234 tờ bản đồ số 36 xác định: Theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 423m<sup>2</sup> với tứ cận là Phía Đông có chiều dài 22.50m, Phía tây có chiều dài 22.50m, phía Nam có chiều dài 18.8m, phía Bắc có chiều dài là 18.8m và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích và tứ cận như trên. Quá trình sử dụng, gia đình ông Th đã sử dụng lấn sang phần đất ao (phía Đông và phía Bắc của thửa đất) do UBND phường Cách Bi quản lý. Năm 2003, khi thực hiện đo đạc hồ sơ kỹ thuật của các thửa đất, do không biết nên cán bộ dẫn đạc đã đo đạc cả phần diện tích đất ao do UBND phường Cách Bi quản lý gộp với diện

tích đất của hộ ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên dẫn đến việc diện tích đất của thửa đất số 234 theo hồ sơ kỹ thuật là lớn hơn so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Từ khi sử dụng đất đến nay, hộ ông Th (sau này là chị Th) sử dụng đất đúng như hiện trạng, không có tranh chấp. Do vậy, xác định diện tích đất của hộ gia đình ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 423m<sup>2</sup> theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất còn lại thuộc quyền quản lý của UBND phường Cách Bi nên cần giao lại cho UBND phường Cách Bi quản lý.

[3]. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Chị Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên cần chấp nhận.

[4]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Chị Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

Các Điều 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26; 35, 39, 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 99, 166, 167, 188, 170, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Th.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2011 (Đơn đề nghị mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2011) giữa bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Th và anh Nguyễn Văn Công với bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Đăng Th, chị Trịnh Thị Kh, ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị T.

Xác nhận chị Th được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 423m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa đất 234 tờ bản đồ 36 diện tích 717m<sup>2</sup> thuộc khu phố Vân Xá, phường Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh) được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5 (có bản đồ đo đạc kèm theo).

Chị Nguyễn Thị Th được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các nghĩa vụ và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Nguyễn Thị Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Xác nhận chị Nguyễn Thị Th đã nộp đủ các chi phí .

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận chị Nguyễn Thị Th đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0006758 ngày 12/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ.

4. Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. Bản án này 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

*(Kèm theo Bản án là sơ đồ thửa đất do Công ty Cổ phần đo đạc Miền Bắc lập ngày 08/01/2024).*

**Nơi nhận:**

- VKSND thị xã Quế Võ;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ;
- Đương sự;
- Lưu hs.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Xuân Nhân**

