

Bản án số: 16/2022/DS-ST

Ngày: 29/9/2022

V/v: “*Yêu cầu công nhận hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TƯ NGHĨA, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Hùng;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tấn Bốn;

2. Ông Võ Đức Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tiểu Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2022, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 về việc: “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2022/QĐXXST - DS ngày 29/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 85/2022/QĐST - DS ngày 13/9/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Bùi Tá K**, sinh năm 1970; bà **Trương Thị Tuyết M**, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Đội 07, thôn LT, xã BH, huyện BS, tỉnh QN.

- Bị đơn: + Ông **Lê Minh T**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Thôn AH1, xã NT, huyện TN, tỉnh QN.

+ Bà **Lê Thị Bi B**, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ 15, phường NC, thành phố QN, tỉnh QN.

+ Bà **Lê Thị Bi B**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 6/44/10 đường N H, Phường s, quận TB, thành phố HCM.

+ Ông **Lê Sỹ B**, sinh năm 1968;

+ Ông **Lê Sỹ B**, sinh năm 1972;

+ Bà **Lê Thị Đỗi M**, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 04, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Quốc P**, sinh năm 1986, hộ khẩu thường trú: Số 554 đường CD, phường SP, thành phố HA, tỉnh QN; tạm trú địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN.

Vợ chồng ông Bùi Tá Ký có mặt; ông Nguyễn Quốc P có đơn xin xét xử vắng mặt; các ông, bà: Lê Minh T, Lê Sỹ B, Lê Thị Bìn B, Lê Thị Bi B, Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M vắng mặt không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 30/10/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M trình bày:*

Nguyên vợ chồng ông Lê A, bà Đặng Thị T có một mảnh vườn tại tổ dân phố 4, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN, giới cận: Đông giáp huyện ủy TN; Tây giáp Quốc lộ 1A; Nam giáp nhà dân; Bắc giáp nhà bà Lê Thị B. Sau khi ông A chết, ngày 11/4/2004, bà T cùng con là các ông, bà Lê Thị Bi B, Lê Thị Bi B, Lê Minh T, Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M, Lê Sỹ B lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K với nội dung: “chuyển nhượng 1 lô đất có giới cận: Tây giáp quốc lộ 1A chiều dài 5,5m; Đông giáp huyện ủy huyện TN chiều dài 4,5m; Nam giáp vườn nhà bên A chiều dài theo chiều sâu khu vườn; Bắc giáp vườn nhà bà Lê Thị B, giá chuyển nhượng 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng), do không đo đạc cụ thể chiều dài nên trong hợp đồng không ghi tổng diện tích cụ thể. Ngoài ra còn thỏa thuận: Bên bán chịu trách nhiệm lo hồ sơ, thuế và mọi chi phí khác, nếu bên mua tự làm sổ đỏ thì bên mua không thanh toán số tiền còn lại (7.000.000 đồng) cho bên bán”. Do tháng 3/2004, ông K đã đặt cọc trước 2.000.000 đồng nên khi lập hợp đồng (ngày 11/4/2004) thỏa thuận giao lần 2 là 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng). Số tiền còn lại 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) sẽ thanh toán khi bên bị đơn giao Giấy chứng nhận. Tuy ngày 11/4/2004 giao tiền tổng cộng 50.000.000 đồng, nhưng các bên không viết giấy nhận tiền mà chỉ ghi trong hợp đồng, nên ngày 12/4/2004 ông T, B, B viết thêm 01 tờ giấy riêng là đã nhận đủ 50.000.000 đồng. Tiếp đến ngày 06/5/2004, vợ chồng nguyên đơn và gia đình bà T thỏa thuận bán thêm phần đất tiếp giáp phía Nam lô đất cho nguyên đơn, cụ thể cạnh phía Đông mua thêm bề ngang 0,1m; cạnh phía Tây giáp QL1A là 1m, tổng diện tích mua thêm 11m<sup>2</sup> với giá tiền 5.500.000 đồng và nguyên đơn đã giao tiền đủ 5.500.000 đồng cho ông Lê Minh T, Lê Sỹ B, Lê Sỹ B đại diện ký nhận. Sau đó đến đo đất giao tại thực địa, do phía Bắc đất bà B đã làm nhà hết đất, nên phía bị đơn đo từ Bắc vào Nam, do đến điểm phía Nam là nhà cấp IV bà T, nên các bên thống nhất giao đến điểm nhà là 7,5m. Vì vậy, gia đình bị đơn sửa lại hợp đồng ghi tổng diện tích 138m<sup>2</sup>, chiều ngang phía Đông giáp huyện ủy Tư Nghĩa 4,6m, chiều ngang phía Tây giáp QL1A là 7,5m, chiều dài từ trước ra sau hết đất. Sau khi nhận đất nguyên đơn làm nhà kho cấp IV đúng chiều ngang theo hợp đồng, còn chiều dọc dài hết lô đất với diện tích xây dựng 118,9m<sup>2</sup>.

Sau đó bị đơn làm thủ tục tách thửa và ngày 12/12/2005 Ủy ban nhân dân huyện TN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất chuyển nhượng đứng tên họ

bà Đặng Thị T mang số hiệu 1870, tờ bản đồ số 4, diện tích 138m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố 4, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN.

Khi biết tin có Giấy chứng nhận, nguyên đơn yêu cầu bị đơn lập hợp đồng công chứng, chứng thực để làm các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đứng tên, thì một số anh em bị đơn không có mặt tại địa phương nên bị đơn hứa hẹn chờ thêm thời gian. Năm 2006 bà T chết, năm 2009 nguyên đơn tiếp tục yêu cầu phía bị đơn thực hiện hợp đồng thì ông Lê Sỹ B nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh ông đã cầm cố ở tiệm cầm đồ 20.000.000 đồng và không có tiền lấy, nguyên đơn thống nhất giao thêm 27.000.000 đồng cho ông B đại diện nhận (trong đó thanh toán 7.000.000 đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng đất và 20.000.000 đồng cho thêm gia đình ông B trả tiền cầm cố để lấy Giấy chứng nhận giao nguyên đơn). Như vậy, vợ chồng ông K đã giao đủ tiền cho bên bán theo hợp đồng chuyển nhượng là 62.500.000 đồng (sáu mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

Năm 2014, Nhà nước mở rộng Quốc lộ 1A thu hồi 15,4m<sup>2</sup> đất tại thửa 1870, tờ bản đồ số 4 thị trấn LH và ông đã nhận tiền đền bù xong.

Vì nguyên đơn nhiều lần yêu cầu phía bị đơn thực hiện hợp đồng, nhưng bà B, ông B, bà M đã đi khỏi địa phương (đi Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không rõ địa chỉ) đến nay không về, nên hợp đồng chưa thực hiện xong về hình thức, nguyên đơn chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất xây dựng nhà ở (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 11/4/2004 giữa bên chuyển nhượng là các ông, bà: Đặng Thị T, Lê Minh T, Lê Thị Bi B, Lê Thị Bi B, Lê Sỹ B, Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M ghi nội dung chuyển nhượng 1 lô đất có giới cận: Tây giáp quốc lộ 1A chiều dài 7,5m; Đông giáp huyện ủy huyện Tư Nghĩa chiều dài 4,6m; Nam giáp vườn nhà bên A chiều dài theo chiều sâu khu vườn; Bắc giáp vườn nhà bà Lê Thị B có hiệu lực pháp luật, để nguyên đơn làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1870, tờ bản đồ số 4 thị trấn LH. Theo đó nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích ít hơn trong hợp đồng theo thực tế mà nguyên đơn đã xây dựng nhà là 118,9m<sup>2</sup>, trừ diện tích sau khi thu hồi 15,4m<sup>2</sup> thì hiện nay còn 98m<sup>2</sup>, có chiều ngang phía Đông giáp huyện ủy TN cạnh 4,62m; chiều ngang phía Tây 7,14m; chiều dài từ Đông sang Tây.

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thuê đo đạc; chi phí thuê thẩm định giá tài sản; chi phí trưng cầu giám định chữ ký và toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày:

+ Trong quá trình tố tụng, tại các văn bản đề ngày 24/12/2020, 30/12/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2021, biên bản lấy lời khai ngày 26/9/2022, bị đơn ông Lê Sỹ B trình bày: Sinh thời cha mẹ ông có tạo lập một mảnh vườn tại địa chỉ như nguyên đơn trình bày là đúng. Sau khi cha chết thì

ngày 11/4/2004, mẹ ông là bà Đặng Thị T và 06 anh chị em ông gồm Lê Minh T, Lê Thị Bi B, Lê Sỹ B, Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M 01 lô đất trong mảnh vườn của cha mẹ ông tọa lạc tại tổ dân phố 4, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN, vị trí như sau: Đông giáp huyện ủy TN, chiều dài 4,6m; Tây giáp quốc lộ 1A, chiều ngang 7,5m; Nam giáp đất còn lại của mẹ và anh em ông; chiều dài từ Quốc lộ 1A kéo về phía Đông giáp huyện ủy Tư Nghĩa; Bắc giáp nhà bà Lê Thị B. Hợp đồng này bà B không ký nhưng có giấy ủy quyền cho các anh, em ông đứng ra ký chuyển nhượng.

Hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 11/4/2004, bị đơn đã thực hiện xong về nội dung tách thửa, giao đất thực địa, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đủ tiền. Tuy nhiên, chưa thực hiện xong về hình thức hợp đồng (làm thủ tục công chứng, trước bạ, sang tên), vì ông B, bà B, bà M đã đi làm ăn ở thành phố Hồ Chí Minh (không rõ địa chỉ) nên không có mặt để ký công chứng, chứng thực để ký vào hợp đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2004 (tức Hợp đồng mua bán đất xây dựng nhà ở đề ngày 11/4/2004) theo diện tích đất bị đơn đã xây dựng là 118,9m<sup>2</sup> để nguyên đơn đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì cá nhân ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với nguyên đơn nữa, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/4/2004 (tức Hợp đồng mua bán đất xây dựng nhà ở đề ngày 11/4/2004). Những nội dung ông có ý kiến phản đối, khiếu nại trước đây nay ông xin rút toàn bộ.

+ *Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Minh T vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án, văn bản ngày 10/3/2021 và 20/5/2021, ông T trình bày:* Ông thừa nhận các bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tổ dân phố 4, thị trấn LH vào năm 2004. Bản thân ông đã nhận đủ tiền đất với phần đất của ông, nên ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/4/2004, diện tích theo số liệu đo đạc thực tế, không có tranh chấp gì với nguyên đơn nữa. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng.

Về các nội dung khác ông đều thống nhất, không có ý kiến gì khác.

+ *Bị đơn bà Lê Thị Bi B vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình làm việc, tại bản trình bày ngày 29/3/2021 và 29/12/2021, bà B trình bày:* Bà thừa nhận các bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tổ dân phố 4, thị trấn LH vào năm 2004. Bản thân bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/4/2004, không có tranh chấp gì với nguyên đơn nữa. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng.

+ Bị đơn bà Lê Thị Bi B vắng mặt nhưng quá trình Tòa án làm việc, bà B có gửi cho Tòa án đơn xin vắng mặt đề ngày 14/12/2020 gửi cho Tòa án, nội dung do tuổi già sức yếu xin được vắng mặt; về việc chuyển nhượng đất cho ông K và việc liên quan đến bà, bà giao cho các bị đơn khác giải quyết.

+ Các bị đơn ông Lê Sỹ B, bà Lê Thị Đồi M Tòa đã triệu tập, niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ để làm việc về nội dung tranh chấp, nhưng đều vắng mặt

không có lý do cũng không có ý kiến trình bày gửi cho Tòa án.

- *Tại bản trình bày ngày 12/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc P trình bày:* Hiện nay ông có thuê nhà kho cấp IV trên thửa đất số 187, tờ bản đồ số 04 thị trấn LH của vợ chồng ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M để ở tạm và buôn bán. Việc thuê nhà giữa ông và vợ chồng ông K chỉ nói bằng miệng, không có hợp đồng văn bản giấy tờ gì. Nay, giữa vợ chồng ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M với các anh em của ông Lê Sỹ B có tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng đất và Tòa án huyện Tư Nghĩa đang giải quyết, thì bản thân ông không có ý kiến hay tranh chấp gì vì ông chỉ là người thuê nhà của ông K, bà M. Nếu Tòa án giải quyết giao nhà đất này cho ai thì ông sẽ tự dọn dẹp tài sản và trả nhà đất cho người đó.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tư Nghĩa:

+ Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M, ông Nguyễn Quốc P chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các bị đơn: Lê Minh T, Lê Thị Bi B, Lê Thị Bi B, Lê Sỹ B, Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M không chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ vào nội dung hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đã thực hiện xong hợp đồng về giao đất, nhận đủ tiền, chỉ chưa hoàn thành về hình thức hợp đồng, tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với bên chuyển nhượng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc; chi phí thẩm định giá; chi phí trưng cầu giám định và án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ngày 11/4/2004, giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng 01 lô đất tại Tổ dân phố 4, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN. Do hợp đồng chưa thực hiện xong về hình thức, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ “*Tranh chấp yêu cầu công*

*nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực” là đúng quy định pháp luật.*

[1.2]. Về thủ tục xét xử vắng các đương sự: Toà tổng đạt thủ tục xét xử hợp lệ 02 lần cho tất cả các đương sự, ông Nguyễn Hồng Phi có đơn xin xét xử vắng mặt; các ông, bà: Lê Minh T, Lê Thị Bi B, Lê Thị Bi B, Lê Sỹ B, Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M vắng mặt lần 2 không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng với quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tòa tổng đạt các văn bản tố tụng, Giấy triệu tập hợp lệ cho bị đơn là các ông, bà: Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M để làm rõ về nội dung tranh chấp, nhưng các ông bà đều không đến Tòa làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa, không cung cấp chứng cứ. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thu thập được.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đất xây dựng nhà ở (Hợp đồng chuyển nhượng đất) ngày 11/4/2004 có nội dung: Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn một lô đất diện tích 138m<sup>2</sup>, có giới cận: Tây giáp QL1A cạnh 7,5m; Đông giáp huyện ủy TN cạnh 4,6m; Bắc giáp vườn nhà bà Lê Thị B; Nam giáp đất bên A (bị đơn). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ghi tay, phía bị đơn làm thủ tục tách thửa, ngày 12/12/2005 UBND huyện TN cấp Giấy chứng nhận lô đất tách thửa mang số hiệu 1870, tờ bản đồ số 4 thị trấn LH, diện tích 138m<sup>2</sup>. Giữa nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện xong các quyền lợi và nghĩa vụ như giao đất thực địa và Giấy chứng nhận thửa 1870 cho nguyên đơn nhận, nguyên đơn giao đủ tiền cho phía bị đơn nhận tổng cộng là 62.500.000 đồng, các bên chưa thực hiện xong hợp đồng về phân hình thức do một số bị đơn hiện nay không có mặt tại địa phương nên không ký công chứng, chứng thực hợp đồng. Xét ý kiến một số bị đơn và hình thức hợp đồng thì thấy rằng, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các bị đơn, tại thời điểm làm hợp đồng viết tay về chuyển nhượng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận, nhưng sau đó bị đơn đã tách thửa và cấp Giấy chứng nhận, nên việc chuyển nhượng không trái với quy định pháp luật dân sự và luật đất đai, bị đơn là các ông, bà: B, T, B đều thống nhất thực hiện hợp đồng nhưng vì lý do khách quan do có một số bị đơn vắng mặt không rõ đi đâu, nên không thể trực tiếp ký công chứng, chứng thực hợp đồng. Do đó, mặc dù hợp đồng có vi phạm, chưa hoàn thiện về mặt hình thức, nhưng ông T, bà B, ông B thừa nhận nội dung hợp đồng là đúng như nguyên đơn trình bày, đồng thời nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn và nguyên đơn đã nhận đất sử dụng từ năm 2005 đến nay. Căn cứ vào khoản 1 Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/4/2004 có hiệu lực là phù hợp. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu công nhận diện tích đất theo hợp đồng là 138m<sup>2</sup>, mà chỉ yêu cầu công nhận diện tích đã nhận thực tế khi giao đất là 118,9m<sup>2</sup> (ít hơn là 19,1m<sup>2</sup> so với hợp đồng), đây là ý chí tự nguyện của nguyên

đơn không xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn, nên Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/4/2004 giữa ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M với các ông, bà: Đặng Thị T, Lê Minh T, Lê Thị Bi B, Lê Thị Bi B, Lê Sỹ B, Lê Sỹ B, Lê Thị Đồi M có hiệu lực pháp luật theo diện tích thực tế trước đây đã nhận là 118,9m<sup>2</sup>. Diện tích đất 118,9m<sup>2</sup> năm 2014 Nhà nước đã thu hồi một phần để mở rộng Quốc lộ 1A (nguyên đơn nhận tiền bồi thường) nên hiện nay chỉ còn 98m<sup>2</sup>. Nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 4 thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN theo diện tích đất thực tế hiện nay nguyên đơn đã xây dựng, đang quản lý là 98m<sup>2</sup>.

[2.3]. Đối với việc nguyên đơn cho ông Nguyễn Quốc P thuê nhà kho cấp IV nằm trên thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 4, thị trấn LH huyện TN của nguyên đơn. Do hợp đồng chuyển nhượng đất được công nhận có hiệu lực pháp luật và các bên cũng không yêu cầu giải quyết gì về nội dung thuê nhà, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4]. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 830059 ngày 12/12/2005 do UBND huyện TN cấp cho hộ bà Đặng Thị T, mang thửa số 1870, tờ bản đồ số 4 thị trấn LH, huyện TN. Do công nhận hợp đồng và nguyên đơn có quyền đi kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 1870, nên Giấy chứng nhận do UBND huyện TN cấp ngày 12/12/2005 cho hộ gia đình bà T, Hội đồng xét xử không tuyên hủy vì Giấy chứng nhận này được cấp đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục và đối tượng đứng tên trên giấy chứng nhận. Khi nguyên đơn đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận theo Bản án có hiệu lực, thì thủ tục thu hồi, hủy giấy chứng nhận sẽ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo thủ tục hành chính.

[2.5]. Về lệ phí: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng; chi phí thuê đo đạc là 3.000.000 đồng; chi phí thuê thẩm định giá 5.000.000 đồng; chi phí trưng cầu giám định 3.500.000 đồng. Tổng cộng 13.500.000 đồng nguyên đơn đã thanh toán xong, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu thay án phí cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Ý kiến của đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 3 Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 1 Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTV.QH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M. Công nhận hợp đồng mua bán đất xây dựng nhà ở (hợp đồng chuyển nhượng đất) ngày 11/4/2004 giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị Bi B, bà Lê Thị Bi B, ông Lê Sỹ B, ông Lê Sỹ B, bà Lê Thị Đồi M và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M lập ngày 11/4/2004 ghi nội dung: chuyển nhượng một lô đất diện tích 138m<sup>2</sup>, có giới cận: Tây giáp QL1A cạnh 7,5m; Đông giáp huyện ủy TN cạnh 4,6m; Bắc giáp vườn nhà bà Lê Thị B; Nam giáp đất bên A (bị đơn), hiện nay mang số thửa đất số 1.870, tờ bản đồ số 4 thị trấn LH, huyện TN, tỉnh QN có hiệu lực pháp luật.

Ông Bùi Tá K, bà Trương Thị Tuyết M có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 4 thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi theo diện tích đo đạc thực tế còn lại của hợp đồng là 98m<sup>2</sup>, cụ thể số đo và giới cận như sau: phía Tây thửa đất giáp QL1A cạnh dài 7m14 nối từ các điểm 1 đến 7; phía Đông thửa đất giáp tường xây của cơ quan huyện Ủy Tư Nghĩa, cạnh dài 4m62, được tính từ các điểm 3, 4, 5; phía Nam thửa đất giáp đất còn lại của phía bị đơn cạnh dài 16m51 được tính từ các điểm 5, 6, 7; phía Bắc thửa đất giáp nhà bà Lê Thị B cạnh dài 17m33 được nối từ các điểm 1, 2, 3 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng; chi phí thuê đo đạc là 3.000.000 đồng; chi phí thuê thẩm định giá 5.000.000 đồng; chi phí trưng cầu giám định 3.500.000 đồng. Tổng cộng 13.500.000đ (mười ba triệu, năm trăm ngàn đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thanh toán xong.

3. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí do nguyên đơn nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005663 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi được khấu trừ vào tiền án phí nguyên đơn tự nguyện chịu.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Tư Nghĩa;
- Chi cục THADS huyện Tư Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT;

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

**Phạm Thanh Hùng**

