

Bản án: 32 /2023/DS- ST

Ngày 30 / 9 / 2023

*“V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị  
cưỡng chế thi hành án, Công nhận hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN ĐỘNG – TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Toàn

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Nguyễn Ngọc Ngát

2. Bà Nguyễn Thị Bắc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Sầm Thị Thao – Thư ký Toà án nhân dân huyện Sơn Động;

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Động tham gia phiên tòa:** Ông Vương Văn Phong - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2023/TLST- DS, ngày 15/3/2023 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2023/QĐXX – ST, ngày 06 tháng 9 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2023/QĐXX – ST, ngày 23 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hà Văn L, sinh năm 1963; vắng mặt

Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966, có mặt

Nơi cư trú: TDP số 4, thị trấn A, huyện S, tỉnh B.

- **Bị đơn:** Ông Hà Văn H, sinh năm 1964; có mặt

Bà Hoàng Thị O, sinh năm 1967; vắng mặt

Nơi cư trú: TDP T 2, thị trấn A, huyện S, tỉnh B.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động; do ông Vi Văn L1 – Chức Vụ: Chi cục phó là người đại diện theo ủy quyền; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1964; vắng mặt

3. Bà Vũ Thị B, sinh năm 1980; vắng mặt

Nơi cư trú: TDP T 2, thị trấn A, huyện S, tỉnh B.

(Ông L ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng; bà O ủy quyền cho ông H đại diện tham gia tố tụng);

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

1. Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo có trong hồ sơ vụ án của ông L, bà T và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày:

Ngày 07/10/2014, ông H, bà O có bán chuyển nhượng cho ông bà 01 lô đất lâm nghiệp, diện tích 140.000m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL792409 ngày 17/3/2008 do UBND huyện Sơn Động mang tên ông Hà Văn H; tài sản trên đất là cây rừng tự nhiên và đất trống; giá trị chuyển nhượng là 250.000.000đ; việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay ký nhận với nhau, có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương hay công chứng, chứng thực. Lý do không công chứng, chứng thực là do hai bên tin tưởng nhau và thiếu hiểu biết về pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng bên mua đã thanh toán đầy đủ số tiền 250.000.000đ cho bên bán; bên bán ông H, bà O đã bàn giao ngay đất cho ông bà quản lý, canh tác và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gia đình ông bà quản lý, canh tác từ đó cho đến nay không có vướng mắc gì, đất gia đình trồng cây keo phát triển kinh tế đã khai thác nhiều lần. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông H, bà O do gia đình chưa làm được thủ tục sang tên.

Quá trình quản lý đến năm 2016 khi ông bà làm đơn đề nghị sang tên giấy chứng nhận QSDĐ, UBND xã Vn đã kiểm tra đất tại thực địa thấy đất bị lấn chiếm nên chưa làm được sổ sang tên được; nguyên nhân đất thiếu là trước thời điểm gia đình ông H, bà O chuyển nhượng cho gia đình ông bà thì đã bị các gia đình khác lấn chiếm nhưng không biết nên sau này gia đình bà có đơn đề nghị sang tên giấy chứng nhận kiểm tra hiện trạng thì diện tích đất chỉ có 49.224m<sup>2</sup>.

Việc chuyển nhượng lô đất giữa ông bà với ông H, bà O là có thật và ngay tình, không có việc giải mạo để tẩu tán tài sản của ông H, bà O. Thời điểm chuyển nhượng ông H, bà O còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn A số tiền là 300.000.000đ đã đến hạn thanh toán; do không có tiền trả nợ nên đã bán thửa đất trên cho ông bà để lấy số tiền này trả cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn A.

Quá trình gia đình đang quản lý, canh tác đến ngày 19 tháng 6 năm 2019 Chi cục Thi hành án huyện Sơn Động đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản thừa đất trên, Chi cục Thi hành án đã thông báo cho ông bà biết; Chi cục Thi hành án kê biên đất của ông bà là không đúng. Vì việc chuyển nhượng lô đất giữa ông bà với ông H, bà O là có thật và không có tranh chấp gì.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2014 giữa ông bà với ông H, bà O đối với diện tích là 49.224m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất còn lại nằm trong lô số 18,

khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S ông bà không có yêu cầu. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông H, bà O phải thanh toán trả cho ông bà số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000đ, tiền lãi và tiền chênh lệch phát sinh về giá trị lô đất. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

2. Bị đơn ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O xác nhận một phần lời khai của nguyên đơn; tại bản tự khai, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông H trình bày:

Ngày 07/10/2014, vợ chồng ông bà có bán chuyển nhượng cho ông L, bà T 01 lô đất lâm nghiệp, diện tích 140.000m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL792409 ngày 17/3/2008 do UBND huyện Sơn Động mang tên ông Hà Văn H; tài sản trên đất là cây rừng tự nhiên và đất trống; giá trị chuyển nhượng = 250.000.000đ; việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay ký nhận với nhau, có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương hay công chứng, chứng thực. Lý do không công chứng, chứng thực là do hai bên tin tưởng nhau và thiếu hiểu biết về pháp luật.

Quá trình hai bên chuyển nhượng cho nhau chỉ giao đất cho nhau tại thực địa không đo đạc gì, hai bên chỉ giao cho nhau diện tích đất ông bà đang quản lý, canh tác. Sau khi gia đình ông L, bà T đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng chỉ có 49.224m<sup>2</sup>.

Sau khi ký kết hợp đồng, bên mua đã thanh toán đầy đủ số tiền 250.000.000đ cho bên bán; bên bán đã bàn giao ngay đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T quản lý, canh tác từ đó cho đến nay hai bên không có vướng mắc gì. Hiện nay trên đất gia đình ông L, bà T trồng cây keo phát triển kinh tế đã khai thác nhiều lần.

Quá trình gia đình ông L, bà T đang quản lý, canh tác thì ngày 19 tháng 6 năm 2019 Chi cục Thi hành án huyện Sơn Động đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản thừa đất trên, Chi cục Thi hành án đã thông báo cho gia đình ông bà biết, vì thừa đất đó hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông H; Chi cục Thi hành án kê biên đất của ông bà đã bán chuyển nhượng cho ông L, bà T là không đúng. Vì việc chuyển nhượng lô đất giữa ông bà với ông H, bà O là có thật và ngay tình, không có việc giải mạo để tẩu tán tài sản liên quan đến việc trả nợ của vợ chồng ông bà.

Thời điểm đó do ông bà còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn A số tiền là 300.000.000đ đã đến hạn thanh toán; do không có tiền trả nợ nên ông bà đã bán thừa đất trên cho ông L, bà T và lấy số tiền này trả cho Quỹ tín dụng cùng một số người khác là đúng sự thật.

Nay ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2014 diện tích 49.224m<sup>2</sup> thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S giữa ông bà với ông L, bà T. Trong

trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận ông bà nhất trí yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông L, bà T theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu gì khác.

**3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:**

**a) Lời trình bày của bà Trần Thị P tại biên bản ghi lời khai:**

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động năm 2018 thì ông H, bà O phải trả cho bà số tiền là 200.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 17/01/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H, bà O phải thi hành trả cho bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H, bà O không nộp để trả tiền cho bà.

Ngày 19/6/2019, Chi cục Thi hành án huyện Sơn Động đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H, bà O để bán đấu giá lấy tiền trả cho bà cùng một số người khác; trong số tài sản kê biên có 01 lô đất lâm nghiệp, diện tích 140.000m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S của gia đình ông H.

Theo bà được biết thì gia đình ông H, bà O nợ tiền của các cá nhân rất nhiều, số tiền nợ vượt quá số tài sản gia đình ông H hiện có; việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H, bà O với ông L, bà T là không hợp pháp, không có xác nhận chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo bà hợp đồng là có dấu hiệu tẩu tán tài sản thi hành án; quá trình mua bán với nhau bà không nắm được. Do vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà O với ông L, bà T. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

**b) Lời trình bày của ông Vi Văn L:**

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động hiện nay đang kê biên tài sản của gia đình ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O 01 lô đất lâm nghiệp, diện tích 140.000m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL792409 ngày 17/3/2008 do UBND huyện Sơn Động mang tên ông Hà Văn H.

Ngày 19 tháng 6 năm 2019, Chi cục Thi hành án huyện Sơn Động đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản thừa đất trên; Quá trình kê biên để bán đấu giá thi hành án thì có bà T, ông L có xuất trình 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông L với ông H, bà O cùng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Văn H đối với lô đất kê biên trên.

Hiện Chi cục Thi hành án huyện Sơn Động đã thụ lý đơn yêu cầu thi hành án đối với ông H, bà O nợ của các ông, bà sau: Bà Trần Thị P số tiền là 124.574.000đ; bà Vũ Thị B số tiền là 811.385.203đ; ngoài ra không còn ai khác.

Nay bà T, ông L đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2014 giữa ông H, bà O với ông L, bà T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

c) Đối với bà Vũ Thị B: Tòa án đã giao giấy báo tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng bà B không đến làm việc nên Tòa án không thu thập được lời khai của bà B.

#### 4. Kết quả xem xét, thẩm định và định giá:

Kết quả xem xét, thẩm định: Diện tích đất hiện ông L, bà T đang quản lý, canh tác là 49.224m<sup>2</sup> thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S, tờ bản đồ quản lý đất lâm nghiệp 02 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Văn H.

Tài sản trên đất có: Gia đình ông L, bà T trồng được 12.986 cây keo được 06 tháng tuổi. (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Kết quả định giá tài sản: Đất 49.2281m<sup>2</sup> x 9.000đ/m<sup>2</sup> = 443.016.000đ; cây keo 12.986 x 3.500đ/cây = 45.451.000đ.

#### 5. Phát biểu của Viện kiểm sát về tố tụng, về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến kết thúc phần tranh luận chuyển vào nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Bà Vũ Thị B, bà Trần Thị P vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là vi phạm về nghĩa vụ chấp hành pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700 và 701 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Điều 147; Điều 161; Điều 227; Điều 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2014 giữa ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O với ông Hà Văn L, bà Đỗ Thị T đối với diện tích 49.224m<sup>2</sup> lâm nghiệp, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL792409 ngày 17/3/2008 do UBND huyện Sơn Động cấp cho ông Hà Văn H.

Về án phí và phí thẩm định: Ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đỗ Thị T số tiền 300.000đ nộp tạm ứng án phí DSST theo biên lai số: 0015509 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án ông Hà Văn L ủy quyền cho bà Đỗ Thị T đại diện tham gia tố tụng; Bà Hoàng Thị O ủy quyền cho ông Hà Văn H đại diện tham gia tố tụng; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động ủy quyền cho ông Vi Văn L đại diện tham gia tố tụng là đúng quy định theo Điều 138 của Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa ông Vi Văn L có đơn xin vắng mặt; do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Trần Thị P, bà Vũ Thị B vắng mặt không có lý do; do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án*:

Gia đình ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O có 01 lô đất lâm nghiệp, diện tích 140.000m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL792409 ngày 17/3/2008 do UBND huyện Sơn Động mang tên hộ ông Hà Văn H.

Ngày 07/10/2014, vợ chồng ông H, bà O có bán chuyển nhượng cho ông L, bà T lô đất lâm nghiệp diện tích 49.224m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S tài sản trên đất là cây rừng tự nhiên và đất trồng; giá trị chuyển nhượng là 250.000.000đ; việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay ký nhận với nhau, có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương hay công chứng, chứng thực.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông L, bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền 250.000.000đ cho ông H, bà O và ông H, bà O đã bàn giao ngay đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T; gia đình ông L, bà T đã quản lý, canh tác lô đất từ đó cho đến nay hai bên không có vướng mắc gì. Hiện nay trên đất gia đình ông L, bà T trồng cây keo phát triển kinh tế.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hà Văn L, bà Đỗ Thị T, bị đơn ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O đều yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật; bà Vũ Thị B không thu thập được lời khai nên không có ý kiến đưa ra.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O với ông Hà Văn L, bà Đỗ Thị T ngày 07/10/2014 là có thật, các bên đã thực hiện xong nội dung và hình thức của hợp đồng, bên bán đã nhận tiền chuyển nhượng và giao đất, bên mua đã nhận đất và trả đủ tiền cho bên bán, việc chuyển nhượng là phù hợp với quy định của Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700 và 701 Bộ luật Dân sự 2005; Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều

688 Bộ luật Dân sự 2015 thì áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Việc ông H, bà O chuyển nhượng lô đất cho ông Hà Văn L, bà Đỗ Thị T là do đang nợ tiền Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn A và nợ tiền người khác không có khả năng trả nợ khi đến hạn thanh toán. Qua xác minh thì Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn A cũng cung cấp thông tin trùng khớp lời khai của nguyên đơn, bị đơn đưa ra là có việc vợ chồng ông H, bà O vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn A và đã thế chấp đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cuối năm 2014 ông H, bà O đã trả xong khoản vay từ số tiền ông L, bà T trả. Mặt khác theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự *“Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 07/10/2014 và bàn giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 10/2014 là trước thời điểm giải quyết việc vay nợ của vợ chồng ông H, bà O tại Tòa án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang vào năm 2018 đối với số nợ bà P, bà B. Toàn bộ số tiền ông H, bà O vay nợ về đã cho người khác vay lại nhưng không đòi được nên không có tiền trả nợ, số tiền ông H, bà O hiện nợ đã có quyết định giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động tương đương với số tiền ông H, bà O cho vay và một phần tài sản hiện có. Vì vậy, xác định diện tích đất 49.224m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL792409 ngày 17/3/2008 do UBND huyện Sơn Động mang tên ông Hà Văn H thì ông H, bà O đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Xác định việc chuyển nhượng đất trên giữa vợ chồng ông H, bà O với ông L, bà T là có thật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay vì mục đích trái pháp luật khác.

Quá trình chuyển nhượng hai bên có thiết lập B văn bản nhưng chưa ra công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều xác định có việc chuyển nhượng và đã thực hiện xong hợp đồng từ năm 2014. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có vi phạm về mặt hình thức nhưng đảm bảo về mặt nội dung. Nay bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 *“Giao dịch dân sự đã được xác lập B văn bản nhưng 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 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 cần phải công chứng, chứng thực”*.

Tại phiên tòa các bên thừa nhận việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 140.000m<sup>2</sup>, nhưng quá trình nhận chuyển nhượng và giao cho nhau đất tại thực địa chỉ có 49.224m<sup>2</sup>, bên bán và bên mua đều thừa nhận diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Bên mua yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng 49.224m<sup>2</sup> và không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với diện tích đất bị thiếu theo hợp đồng, bên bán đồng ý với yêu cầu của bên mua.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn L, bà Đỗ Thị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2014 giữa ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O với ông Hà Văn L, bà Đỗ Thị T về việc chuyển nhượng diện tích đất 49.224m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thuộc thôn N, xã V, huyện S của ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O là hợp pháp.

Đối với diện tích đất bị thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng, bên mua và bên bán không có ý kiến hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết diện tích đất bị thiếu với hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn ông L, bà T: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông L, bà T có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp hợp đồng được công nhận thì ông L, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

### *[3] Về chi phí tố tụng và án phí:*

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá hết 14.785.000đ do bà T nộp tạm ứng; Ông L, bà T xin chịu cả và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Về án phí: Bị đơn ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700 và 701 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Điều 147; Điều 161; Điều 227; Điều 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2014 giữa ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O với ông Hà Văn L, bà Đỗ Thị T đối với diện tích đất 49.224m<sup>2</sup>, thuộc lô số 18, khoảnh 18, thôn N, xã V,

huyện S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL792409 ngày 17/3/2008 do UBND huyện Sơn Động cấp cho ông Hà Văn H.

2. Về án phí: Ông Hà Văn H, bà Hoàng Thị O phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đỗ Thị T số tiền 300.000đ nộp tạm ứng án phí DSST theo biên lai số: 0015509 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang.

Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ được bản sao bản án hoặc từ ngày 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Sơn Động;
- Chi cục THADS huyện Sơn Động;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu .

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

**Trần Văn Toàn**