

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

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

Bản án số: 02/2023/DS-ST

Ngày: 15-12-2023

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 TƯ NGHĨA, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Na Na

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Quang

2. Ông Võ Đức Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nguyệt, là Thư ký Tòa án nhân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 08 và ngày 15 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐST-DS ngày 23/11/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông Đoàn P, sinh năm 1969;

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Xóm , thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; (*đều vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt*).

*** Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1939;

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943;

- Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1971;

- Chị Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Xóm , thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T và chị T: Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Xóm , thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (tại giấy ủy quyền ngày 10/10/2022). *Tại phiên toà anh L vắng mặt và có đơn đề nghị toà án xét xử vắng mặt.*

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Nguyễn Oanh H; sinh năm: 1990; chị Nguyễn Thu H; sinh năm: 1994; Địa chỉ: Thôn , xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; *(anh H, chị H đều vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt)*

- Chị Lê Thị L, sinh năm 1991; Địa chỉ: xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi *(vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)*

- Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1965; Bà Phạm Thị L, sinh năm 1965 (là vợ ông C); Địa chỉ: Số .. Bà Tr, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; *ông C có mặt; bà L vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 06-5-2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-9-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đoàn P, bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:*

Ngày 30/11/2007 bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Hồng T; bà Nguyễn Thị T; anh Nguyễn Tấn L và chị Lê Thị Ngọc T có lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 344m², cụ thể: giấy viết tay ghi với diện tích (chiều ngang 8m, dài 43m) và giấy viết tay với diện tích chuyển nhượng (chiều ngang 02m) tại một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 443 tờ bản đồ 11 diện tích 1770m² xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01428/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp cho hộ ông Nguyễn Hồng T vào ngày 26/9/2006. Phần diện tích đất chuyển nhượng có giới cận như sau: Phía Đông giáp với đất bà Nguyễn Thị L; Phía Tây giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị Kiều M; Phía Nam giáp với Bàu Dững bà N; Phía Bắc giáp đường 623B (Quảng Ngãi - Thạch Nham).

Đề làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đối với phần diện tích đất trên, cùng ngày của việc lập giấy viết tay, hai bên đã thoả thuận và thống nhất lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 443 tờ bản đồ 11 xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa, nội dung tại Hợp đồng đã thể hiện như sau: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hồng T; bà Nguyễn Thị T; anh Nguyễn Tấn L và chị Lê Thị Ngọc T; bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị H; về giới cận: Phía Đông giáp với đất bà Nguyễn Thị L; Phía Tây giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị Kiều M; Phía Nam giáp với Bàu Dững bà N; Phía Bắc giáp đường 623B (Quảng Ngãi - Thạch Nham); diện tích chuyển nhượng là 344m²; giá chuyển nhượng thực tế giữa các bên là 140.000.000đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng); giá ghi tại hợp đồng chuyển nhượng do các bên thoả thuận ghi 25.000.000đồng và các bên tham gia giao kết hợp đồng đều ký tên đầy đủ. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho nguyên đơn (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa có công chứng và chứng thực).

Vào năm 2009 ông Nguyễn Hồng T đã tách thửa đất số 443 tờ bản đồ 11 diện tích 1770m² xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa thành nhiều thửa đất khác

nhau, trong đó phần diện tích đất do bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn có số thửa 953 tờ bản đồ 11 diện tích là 346m² được Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng T vào ngày 13/10/2009 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ - H00771). Theo kết quả đo vẽ thực tế ngày 17/11/2023 do Công ty TNHH Bản đồ Nhật Tuấn Quảng Ngãi đo vẽ (bản đồ năm 2011) nay là thửa đất 705 tờ bản đồ 10, diện tích 329,3m². Sõ dĩ, có sự chênh lệch về diện tích đất chuyển nhượng so với diện tích đo vẽ thực tế là do Nhà nước thực hiện dự án mở đường tỉnh lộ 623B (Quảng Ngãi - Thạch Nham) và nguyên đơn được nhận tiền bồi thường khi nhà nước mở đường.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên nguyên đơn đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2007 mãi cho đến nay. Năm 2018 nguyên đơn đã xây dựng nhà cấp 4. Từ khi chuyển nhượng phần diện tích đất trên, mãi cho đến nay bị đơn vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật, xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm. Vì vậy, để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị H (chiều ngang 06 m, chiều dài 43m) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2007 giữa ông Nguyễn Tấn L, bà Lê Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị H với diện tích 02m (chiều ngang) địa chỉ xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; có giới cận: Phía Đông giáp với đất bà Nguyễn Thị L, Phía Tây giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị Kiều M, Phía Nam giáp với Bàu Dưng bà N; Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 623B tại thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (theo bản đồ đo vẽ năm 2011 nay là thửa đất số 705 tờ bản đồ 10) xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và buộc bị đơn làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn tại phần diện tích đất chuyển nhượng nêu trên.

** Tại bản tự khai ngày 08/11/2022 và ngày 09-10-2023; biên bản làm việc ngày 30-11-2022 và các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn (anh Nguyễn Tấn L) là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày như sau:*

Ngày 30-11-2007 cha mẹ ông là ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T có viết giấy tay có nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần diện tích đất (06 x 43m) thuộc thửa đất số 443 tờ bản đồ 11 diện tích 1170m² xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01428/QSDĐ ngày 26/9/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp cho hộ ông Nguyễn Hồng T. Về giới cận phần diện tích đất chuyển nhượng: Phía Đông giáp với đất bà Nguyễn Thị L; Phía Tây giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị Kiều M; Phía Nam giáp với Bàu Dưng bà N; Phía Bắc giáp đường 623B (Quảng Ngãi - Thạch Nham). Cùng ngày trên, được sự đồng ý và thống nhất của gia đình cha, mẹ bị đơn, ông là người trực tiếp đã viết 01 giấy tay có nội dung sang nhượng cho bà Nguyễn Thị H với diện tích 02m đất chiều ngang thuộc thửa đất số 443 tờ bản đồ 11.

Thửa đất số 443 tờ bản đồ 11 diện tích 1770m² xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa đã được Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hồng T ngày 26/9/2006 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01428/QSDĐ ngày 26/9/2006).

Năm 2009 ông Nguyễn Hồng T (là cha của ông) tách thửa đất 443 tờ bản đồ 11 ra thành nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 diện tích là 346m² xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa (tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ - H00771 ngày 13/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Nguyễn Hồng T). Ngày 24-9-2010 ông Nguyễn Hồng T đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất trên cho ông và vợ ông là chị Lê Thị Ngọc T (việc tặng cho đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tư Nghĩa chỉnh lý biên động trang tư và sang tên qua cho ông và chị T). Nay thửa đất 953 có số thửa là 705 tờ bản đồ 10 (theo bản đồ đo vẽ năm 2011), diện tích 329.3m² xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa.

Khi chuyển nhượng phần diện tích đất trên bị đơn đã nhận đủ tiền và giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và hiện nay nguyên đơn đã xây dựng nhà cấp 4 và đã quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay. Năm 2013 bị đơn đã thực hiện việc chuyển đổi mục đích đất từ loại đất trồng cây hàng năm khác sang loại đất ở, hiện nay phần diện tích đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng có 200m² đất ở.

Nay bị đơn thống nhất và đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Nhưng vì, hiện nay, ông có nợ của ông Nguyễn Bá C với số tiền 100.000.000đồng. Ông có cầm cố cho ông C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa. Vì điều kiện kinh tế khó khăn ông chưa trả nợ được cho ông C, nên ông C chưa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

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

- Tại bản tự khai và các biên bản làm việc ông Nguyễn Bá C (đại diện cho bà Phạm Thị L) có ý kiến trình bày như sau:

Ngày 25/12/2019 ông có cho ông Nguyễn Tấn L mượn (vay) với số tiền 60.000.000đồng, thời hạn mượn tiền (20 ngày) đến 15/01/2020 ông L phải trả cho ông. Trong quá trình mượn tiền thì ông L có cầm cố cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp cho ông Nguyễn Hồng T vào ngày 13/10/2009 và đã được chỉnh lý biên động sang tên qua cho ông Nguyễn Tấn L và bà Lê Thị Ngọc T vào ngày 10/6/2010. Ngày 21/4/2020 ông có cho ông L mượn tiếp số tiền 40.000.000đồng. Hiện nay, ông Nguyễn Tấn L có nợ ông với tổng số tiền 100.000.000đồng và ông đang cầm giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Hiện nay, ông L chưa trả nợ cho ông, khi nào ông L trả xong nợ cho ông thì ông trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, hiện nay ông chưa thực hiện việc khởi kiện đòi nợ ông L tại Tòa án.

- Tại bản tự khai ngày 17/11/2022 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Oanh H; bà Nguyễn Thu H; bà Lê Thị L đều có nội dung trình bày:

Các ông, bà đều là những người đang thuê nhà cấp 4 của bà Nguyễn Thị H để ở trọ và kinh doanh làm tóc. Khi nào bà Nguyễn Thị H cần lấy lại nhà thì các ông, bà đồng ý trả lại nhà cho bà H. Ngoài ra, các ông, bà không có ý kiến trình bày gì khác. Các ông, bà không có liên quan gì đến việc khởi kiện. Vì vậy, các ông, bà đều có đơn xin vắng mặt tại Tòa án.

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

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định của pháp luật tại Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa thụ lý và giải quyết, là đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Bị đơn thống nhất và đồng ý đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng giấy tờ cho nguyên đơn. Xét thấy giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận và thống nhất được với nhau về việc công nhận và làm thủ tục sang tên đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở được chấp nhận.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 953 tờ bản đồ 11, địa chỉ: xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa hiện nay do ông Nguyễn Văn C cầm giữ do ông L đưa cầm cố để đảm bảo khoản vay của ông C với số tiền 100.000.000đồng. Ông C yêu cầu ông L trả đủ tiền thì ông sẽ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, ông C không thực hiện việc khởi kiện đòi lại tiền vay mặt dù đã được Tòa án giải thích. Mặt khác, bị đơn không yêu cầu gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên không xem xét giải quyết. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Oanh H; bà Nguyễn Thu H; bà Lê Thị L, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Ngọc T đều vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Căn cứ quy định tại

khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.3] Bị đơn hiện đang cư trú tại xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận, ngày 30/11/2007 bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 phần diện tích đất (06m + 02m x 43m) có giới cận, phía Đông giáp đất bà L, phía Tây giáp đất bà M; phía Nam giáp với Bà Dững bà N; phía Bắc giáp đường 623B (Quảng Ngãi - Thạch Nham) thuộc thửa đất số 443 tờ bản đồ số 11; giá chuyển nhượng thực tế 140.000.000đồng (Hợp đồng chuyển nhượng ghi 25.000.000đồng). Hai bên đã giao đất và nhận tiền đủ. Năm 2018 nguyên đơn đã xây dựng nhà cấp 4 và đã quản lý, sử dụng ổn định phần diện tích đất trên từ năm 2018 mãi cho đến nay. Vì hiện nay bị đơn vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật (tài sản nhận sang nhượng là của ông Đoàn P, bà Nguyễn Thị H nhưng tại các loại giấy tờ mua bán chỉ ghi tên bà Nguyễn Thị H). Vì vậy, ông Đoàn P, bà Nguyễn Thị H đã khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Tấn L và chị Lê Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị H và đề nghị làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 443 tờ bản đồ 11 diện tích 1170m² được Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hồng T vào ngày 26/9/2006 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00066). Ngày 30/11/2007 hộ ông Nguyễn Hồng T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H tại một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 443 tờ bản đồ 11 với diện tích chuyển nhượng là 344m² (06m + 02m x 43m), giá chuyển nhượng 140.000.000đồng, bên chuyển nhượng đã giao đất và đã nhận đủ tiền.

Năm 2009 ông Nguyễn Hồng T đã thực hiện việc tách thửa đất số 443 tờ bản đồ số 11 thành nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 953 tờ bản đồ số 11 diện tích 346m² (tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00771/QSDĐ). Ngày 24/9/2010 ông Nguyễn Hồng T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 953 tờ bản đồ số 11 cho anh Nguyễn Tấn L, chị Lê Thị Ngọc T và đã được Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Tư Nghĩa chỉnh lý biên động trang tư, sang tên cho anh L, chị T. Theo kết quả đo đạc thực tế (bản đồ năm 2011) thửa đất số 953 tờ bản đồ số 11 xã Nghĩa Thắng huyện Tư Nghĩa nay là thửa đất số 705 tờ bản đồ 10 có diện tích 329,3m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã trình bày, giữa bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận, thống nhất được với nhau về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên; các bên đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và nguyên đơn cũng đã xây dựng nhà ở trên phần đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc tách thửa

đất số 443 thành nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 là thửa đất thuộc phần diện tích đất do bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bị đơn đã không làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn vì lúc này bị đơn đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 953 tờ bản đồ số 11 cho ông Nguyễn Bá C để vay tiền. Hiện nay, ông C đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên bị đơn không thể làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ngoài ra, giữa bị đơn và nguyên đơn không có gì tranh chấp.

Mặt khác, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần làm việc và giải thích cho ông Nguyễn Bá C về việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và việc vay nợ của ông L nhưng ông C không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét (ông Nguyễn Bá C có quyền khởi kiện anh Nguyễn Tấn L để giải quyết về việc vay tài sản bởi 01 vụ án khác nếu có yêu cầu).

[2.3] Về hình thức hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có thực, tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về hình thức của Hợp đồng theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005. Nhưng xét về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2007 giữa ông T, bà T, anh L, chị Ngọc T với bà Nguyễn Thị H đều trên tinh thần tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và được các bên đều thống nhất và thừa nhận, phù hợp với các chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn cũng đã đều thừa nhận, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, đã giao đất; bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và đã nhận đất, đã xây dựng nhà cấp 4 để quản lý, sử dụng từ năm 2018 mãi cho đến nay, không ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Năm 2021 khi Nhà nước thực hiện dự án mở đường (Thạch Nham - Quảng Ngãi) nguyên đơn là người được nhận tiền bồi thường khi Nhà nước thực hiện dự án.

[3] Căn cứ quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng...*". Từ những nhận định nêu trên, xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Tấn L và chị Lê Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần diện tích đất 344m² (06m + 02m x 43m), có giới cận: phía Đông giáp đất bà L, phía Tây giáp đất bà M; phía Nam giáp với Bàu Dững bà N; phía Bắc giáp đường 623B thuộc thửa đất số 443 và có số thửa là 953 tờ bản đồ 11 nay là thửa đất số 705 tờ bản đồ 10 và có diện tích 329,3m² xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

[4] Bị đơn anh Nguyễn Tấn L, chị Lê Thị Ngọc T có nghĩa vụ phối hợp cùng với bà Nguyễn Thị H để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H; ông Đoàn P. Trường hợp, bị đơn anh Nguyễn Tấn L, chị Lê Thị Ngọc T không phối hợp thì bà H, ông P có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00771/QSDĐ ngày 13/10/2009 tại thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà H, ông P sẽ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật đất đai (hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00771/QSDĐ ngày 13/10/2009 do ông Nguyễn Bá C đang cầm giữ).

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thửa đất 3.000.000đồng. Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đồng. Tổng cộng 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) nguyên đơn đã chi phí xong. Toàn bộ số tiền trên bị đơn phải chịu, bị đơn có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền này cho nguyên đơn.

[6] Về án phí: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn đã nộp 300.000đồng tại biên lai thu số 0002088 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 692; Điểm đ khoản 2 Điều 689, Điều 697, Điều 698; Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127; Điều 136 Luật đất đai 2003. Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP- TANDTC ngày 10/8/2004. 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 nguyên đơn ông Đoàn P, bà Nguyễn Thị H về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2007 giữa ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Tấn L, chị Lê Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị H; có giới cận: phía Đông giáp đất bà L, phía Tây giáp đất bà M; phía Nam giáp với Bà Dững bà N; phía Bắc giáp đường 623B, tại thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN - H00771/QSDĐ ngày 13/10/2009, nay là thửa đất số 705 tờ bản đồ 10 có diện tích 329,3m²; địa chỉ: xã Nghĩa Thắng, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (bản đồ năm 2011).

Buộc bị đơn anh Nguyễn Tấn L, chị Lê Thị Ngọc T có nghĩa vụ phối hợp cùng với bà Nguyễn Thị H để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất. Trường hợp, bị đơn anh Nguyễn Tấn L, chị Lê Thị Ngọc T không phối hợp thì bà H, ông P có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thửa đất.

Việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00771/QSDĐ ngày 13/10/2009 tại thửa đất số 953 tờ bản đồ 11 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà H, ông P sẽ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thửa đất 3.000.000đồng. Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đồng. Tổng cộng 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) nguyên đơn đã chi phí xong. Toàn bộ số tiền trên bị đơn phải chịu, bị đơn có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền này cho nguyên đơn.

3. Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do nguyên đơn đã nộp tại biên lai thu số 0002088 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Tư Nghĩa;
- Chi Cục THADS huyện Tư Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Na Na

