

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIAO THỦY
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 15/2022/DS-ST
Ngày: 22-9-2022
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 GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Xuân Thu;

Ông Nguyễn Ngọc Giao.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham
gia phiên tòa:** Bà Lâm Thị Tuất - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh
Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2022/TLST-DS
ngày 01 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐXXST-DS ngày 19
tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Vũ Thị D; sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm T, xã G1, huyện
G, tỉnh N; “có mặt”.

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị Th; sinh năm 1955; địa chỉ: Xóm T, xã G1, huyện G,
tỉnh N; “vắng mặt”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm T, xã G1, huyện G, tỉnh N;
“vắng mặt”.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm T, xã G1, huyện G, tỉnh N;
“vắng mặt”.

3. Ông Vũ Văn D, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm T, xã G1, huyện G, tỉnh N; “vắng mặt”.

4. Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm T, xã G1, huyện G, tỉnh N; “vắng mặt”.

5. Anh Trịnh Quang D1, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm T, xã N1, huyện N2, tỉnh N; “vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Vũ Thị D; sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm T, xã G1, huyện G, tỉnh N; “có mặt”; (văn bản ủy quyền ngày 19-08-2022)

- *Người làm chứng: Anh Mai Trường Q; “vắng mặt”.*

NỘI D V U Á N:

Trong đơn khởi kiện ngày 20-5-2022, bản tự khai và biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Vũ Thị D trình bày: Ngày 12-02-2022, bà Vũ Thị Th thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng chị một phần diện tích đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 69, tại xóm T, xã G1, huyện G, tỉnh N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25-12-2003, hai bên có viết giấy với nhau. Cụ thể: chiều ngang 05 m, chiều dài hết thửa đất dài 22m, phía Bắc phần đất giáp với đất ông Vũ Văn D, phía Nam giáp với phần đất bà Trần Thị L đang sử dụng, phía Đông giáp đường làng xóm, phía Tây giáp đất nhà bà Th2, với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Chị là người trực tiếp giao dịch với bà Th và đã thanh toán đầy đủ cho bà T. Do có mối quan hệ họ hàng nên chị để bà Th tiếp tục sử dụng nhà, đất, bà Th có trách nhiệm bàn giao đầy đủ giấy tờ để chị D hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Từ khi giao dịch, chị D đã nhiều lần đề nghị bà Th giao giấy tờ nhưng bà Th đưa ra rất nhiều lý do, nhất là không bàn giao giấy tờ. Diện tích hai bên khi thỏa thuận do tin tưởng nên không đo đạc lại, sau khi đo đạc lại diện tích chiều rộng là 4,2 m; chiều dài là 21,5m. Nay chị đề nghị bà Th chuyển nhượng phần diện tích đất trên nhưng chiều ngang chỉ là 4,2 m, chiều dài 21,5m, phía Bắc phần đất giáp với thửa đất ông Vũ Văn D, phía Nam giáp với phần đất còn lại của hộ ông H1, phía Đông giáp đường làng xóm, phía Tây giáp đất nhà bà Th2 (phần nhà và các công trình bà Th hiện đang sử dụng).

Tại bản biên bản lấy lời khai ngày 14-6-2022 và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Vũ Thị Th trình bày: Bà và ông H1 kết hôn với nhau đã lâu không nhớ thời gian kết hôn, đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã G1, vợ chồng không có con đẻ chỉ có người con gái nuôi là Trần Thị H; ông H1 chết năm 2011. Do sức khỏe

yếu, hay ốm đau bệnh tật, người thân không có nên bà có thỏa thuận bán một phần đất của vợ chồng bà cho chị D, cụ thể chiều ngang 05 m, chiều 22 m, phía Bắc phần đất giáp đất ông Vũ Văn D, phía Nam giáp với phần đất do chị gái của ông H1 là bà Trần Thị L đang sử dụng, phía Đông giáp đường làng xóm, phía Tây giáp đất nhà bà Th2 với giá 700.000.000 đồng. Chị D đã giao tiền nhưng do bà Th chưa có chỗ ở nên chị D để bà tiếp tục sử dụng. Sau khi đo đạc mới biết phần nhà đất bà và chị D thỏa thuận chỉ có 4,2 m chiều rộng, dài là 21, 5 m; hai bên cũng nhất trí. Do chị Trần Thị H không đồng ý ký thủ tục chuyển nhượng đất cho chị D nên bà và chị D không làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Chị D khởi kiện, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị D, đề nghị công nhận hợp đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 22-6-2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H trình bày: Nguồn gốc đất là của ông bà nội chị để lại, bà Th chỉ có quyền đối với phần diện tích ông H1 đã chia là 4,8 m.

Tại biên bản làm việc ngày 22-6-2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Nguồn gốc đất là của bố mẹ bà để lại, bà Th chỉ có quyền đối với phần diện tích đất ông H1 đã chia. Nhà, đất bà Th đang sử dụng là của ông H1 và bà Th, bà không có đóng góp gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27-7-2022 và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Vũ Văn D và bà Trịnh Thị K trình bày: Năm 2016, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất với chiều rộng 80 cm, chiều dài 20 m với giá 20.000.000 đồng. Vợ chồng ông sử dụng ổn định từ đó tới nay và đã xây nhà.

Tại biên bản làm việc ngày 15-7-2022, người làm chứng là anh Mai Trường Q trình bày: Anh là chồng của chị Trần Thị H, anh đã biết việc chị D khởi kiện bà Th, nhà bà Th đang ở là do bà Th và ông H1 xây dựng, vợ chồng anh không có đóng góp gì.

Tại biên bản xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 22-6-2022, cơ sở, xã G1 cung cấp: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, tại bản đồ 299 đo năm 1987 thuộc thửa đất số 17, tờ số 3, diện tích 740 m², mang tên ông H1; tại bản đồ năm 1992, tờ số 8, thửa số 69, diện tích là 291 m² mang tên ông H1; tại bản đồ đo đạc năm 2003, thuộc thửa số 69, tờ số 8, xóm T xã G1, diện tích 321 m² mang tên hộ ông H1.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản cụ thể như sau: thửa đất số 69, tờ bản đồ số 8 tại xóm T xã G1 mang tên hộ ông H1 có vị trí như sau: phía Đông giáp đường làng, phía Tây giáp nhà ông Thắng, phía Nam giáp đường làng, phía Bắc giáp phần đất ông Dũng; trên đất tranh chấp có 01 nhà mái ngói, công trình

phụ do bà Th đang sử dụng, không còn giá trị khấu hao. Trên thửa đất còn có 01 nhà mái ngói, bếp xây gạch pi do bà Lua đang sử dụng: không còn giá trị khấu hao; 01 nhà mái ngói lá nền lát gạch chỉ, vì kèo xà gỗ và công trình phụ do vợ chồng chị Hải đang sử dụng có giá trị 155.360.000 đồng; giá trị quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc xác định người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Xác định thửa đất số 69, tờ số 8, xóm T xã G1, diện tích 321 m² mang tên hộ ông H1 là tài sản chung của vợ chồng ông H1, bà Th; việc bà Th chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị Vũ Thị D không ảnh hưởng tới quyền lợi của các đương sự khác. Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy bán đất ngày 12-02-2022. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí, bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bị đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nguồn gốc đất: Căn cứ bản đồ 299 thửa đất số 17, tờ số 3, diện tích 740 m², mang tên ông H1; tại bản đồ năm 1992, tờ số 8, thửa số 69, diện tích là 291 m² mang tên ông H1; tại bản đồ đo đạc năm 2003, thuộc thửa số 69, tờ số 8, xóm T xã G1, diện tích 321 m² mang tên hộ ông H1.

[3] Vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Vũ Thị Th không có con đẻ, chỉ có người con gái nuôi là chị Trần Thị H nhưng không đăng ký thủ tục nhận con nuôi với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[4] Bà Vũ Thị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Vũ Thị D đối với một phần diện tích đất tại thửa số 69, tờ số 8, diện tích 321 m² tại xóm T xã G1 với chiều rộng là 5 m, chiều dài 22 m và các công trình trên đất (sau các đương sự thống nhất diện tích này là chiều rộng 4,2 m, chiều dài 21, 5 m) là nằm trong tài sản chung giữa ông H1 với bà Th nên bà Th có quyền định đoạt. Tại thời điểm giao kết các bên có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; trong trường hợp nếu có yêu cầu chia tài sản chung, chia thừa kế quyền sử dụng đất của ông H1 thì việc chuyển nhượng đất giữa bà Th và chị D không ảnh hưởng đến quyền lợi của các

đương sự khác. Hơn nữa, bà Th là người quản lý, sử dụng phần diện diện tích chuyển nhượng; do vậy, bà Th được quyền chuyển nhượng đất.

[5] Việc chuyển nhượng giữa hai bên làm giấy viết tay không có công chứng, chứng thực, chỉ có chữ ký của các bên là chưa phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự, Luật đất đai. Nhưng bà H1 đã nhận toàn bộ số tiền, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nên có cơ sở xem xét để công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí. Bị đơn là người cao tuổi có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129; Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị D

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy bán đất ngày 12-02-2022 giữa chị Vũ Thị D và bà Vũ Thị Th có hiệu lực.

Chị Vũ Thị D và anh Trịnh Quang D1 được quyền sử dụng diện tích đất 90,3 m² và các công trình trên đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 8, bản đồ xã G1, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định; có tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đường dài 4,2 m, phía Tây giáp đất bà Thăng dài 4,2 m, phía Nam giáp đất còn lại hộ ông H1 dài 21,5 m, phía Bắc giáp nhà ông Dũng dài 21,5 m (có sơ đồ kèm theo).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Vũ Thị Th.

3. Quyền kháng cáo: 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 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Giao Thủy
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thu Hiền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Xuân Thu Nguyễn Ngọc Giao

Trần Thị Thu Hiền

