

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHIÊM HÓA  
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 10/2022/DS-ST

Ngày: 21/9/2022.

*“Về việc: 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 CHIÊM HÓA, TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Hạnh Quỳnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Trương Thị Thu.

2. Bà Nguyễn Thị Bích Hằng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Văn Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:* Ông Đặng Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 39/2020/TLST- DS ngày 18 tháng 6 năm 2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* (yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 02/2021/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 13/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 20/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2021/QĐST-DS ngày 14/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐST-DS ngày 07/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐST-DS ngày 04/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2021/QĐST-DS ngày 19/11/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 10/12/2021, Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa dân sự sơ thẩm số 01/TB-TA ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1971, địa chỉ: Tổ VT, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức N, sinh

năm 1987, địa chỉ: P9.02, CC Vimeco E9 Phạm Hùng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Tp. Hà Nội, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Vũ Long, sinh năm 1983, là luật sư Công ty Luật TNHH N & Partner - thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Tầng 2, toà nhà Vimeco E9 Phạm Hùng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Tp. Hà Nội, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

\* *Bị đơn:* 1. Ông Mai Xuân H1, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn TV2, xã TH, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang; hiện đang chấp hành án tại Trại giam Quyết Tiến, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị O, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn TV2, xã TH, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang, có mặt.

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

- UBND thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa: Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Trường M, chức vụ: UBND thị trấn Vĩnh Lộc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị Q và ông Đặng Đức T, cùng địa chỉ: Tổ VK, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang (bà Q có mặt, ông T vắng mặt).

\* *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Ngọc K; Địa chỉ: UBND thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hoá, tỉnh Tuyên Quang, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị H do ông Nguyễn Đức N đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 01/02/2019 ông Mai Xuân H1 cùng vợ là bà Lê Thị O có đến đặt vấn đề vay bà H số tiền là 400.000.000<sup>d</sup> mục đích để kinh dO, lãi suất theo thỏa thuận, thời hạn vay đến ngày 01/4/2019, khi vay các bên có lập giấy vay tiền viết tay có chữ ký của người vay là ông H1 và bà O, người làm chứng là bà Vũ Thị M. Vào khoảng đầu tháng 3/2019 ông H1 và bà O có đến nhà bà H đề cập hỏi vay thêm số tiền là 400.000.000<sup>d</sup> tuy nhiên do bà H thấy ông H1 và bà O không có khả năng trả nợ nên bà H không đồng ý cho vay, ông H1 và bà O có đưa 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm Hóa cấp ngày 27/6/2014, sổ vào sổ CH 01816, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL, TTVL, huyện Chiêm Hóa, giấy chứng nhận sử dụng đất ghi tên ông H1 và bà O, đồng thời ông H1 bà O ngỏ ý muốn bán lại thửa đất này cho bà H, nhận thấy thửa đất trên nằm ngay sát thửa đất gia đình bà H đang sử dụng nên bà H đã đồng ý mua lại của ông H1 bà O, các bên thống

nhất giá chuyển nhượng là 800.000.000<sup>d</sup>, sau khi thống nhất xong ngày 13/3/2019 các bên đã lên UBND TTVL, huyện Chiêm Hóa để lập hợp đồng chuyển nhượng và được UBND TTVL chứng thực. Sau khi các bên ký kết xong hợp đồng và giao tiền cho nhau, ông H1 và bà O đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H cùng một số giấy tờ kèm theo phục vụ cho việc sang tên sổ đỏ (do ông H1 và bà O đã nợ bà H số tiền 400.000.000<sup>d</sup> từ trước nên bà H chỉ đưa thêm số tiền là 400.000.000<sup>d</sup>, khi giao tiền các bên không lập giấy tờ giao nhận nữa vì số tiền đã được thể hiện trong hợp đồng có chứng thực). Nguyên đơn cho rằng về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H1 + bà O đã được lập thành văn bản có chứng thực của UBND TTVL; về nội dung khi giao kết hợp đồng các bên không bị lừa dối, ép buộc và tự nguyện ký tên vào hợp đồng, nội dung hợp đồng không trái với những điều cấm của pháp luật, sau khi hợp đồng được ký kết các bên đã thực hiện xong việc giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền, nghĩa vụ các bên đã hoàn thành.

Sau khi thực hiện xong hợp đồng ông H1 + bà O có đề cập mong bà H chưa thực hiện việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tới thời điểm đầu tháng 10/2019 để ông H1 + bà O có cơ hội được mua lại thửa đất này và bà H đã đồng ý. Tuy nhiên đến thời hạn tháng 10/2019 và đến nay ông H1 + bà O không có tiền mua lại thửa đất trên, khi bà H nộp thủ tục để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được văn phòng đăng ký đất đai huyện Chiêm Hóa hướng dẫn là hồ sơ còn thiếu, cần bổ sung giấy đăng ký kết hôn của ông H1 + bà O và tờ khai nộp thuế; bà H có yêu cầu ông H1 + bà O cung cấp các giấy tờ trên nhưng ông H1 + bà O không hợp tác cung cấp cho bà H, đến nay bà H chưa thực hiện được thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Bà H xác định hành vi của ông H1 và bà O đã xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của bà H nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 lập ngày 13/3/2019 được chứng thực bởi UBND TTVL giữa bà H và ông H1 + bà O; Buộc ông H1 + bà O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý để bà H thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm Hóa cấp ngày 27/6/2014, sổ vào sổ CH 01816, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

- *Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Vũ Long vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại phiên tòa trước, nhất trí với quan điểm của người đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức N, không thay đổi bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai quá trình hòa giải bị đơn ông Mai Xuân H1 trình bày:*

Vào ngày 01/02/2019, ông H1 có vay của bà Trần Thị H số tiền 400.000.000<sup>d</sup>, với lãi suất thỏa thuận 3.000<sup>d</sup>/01 triệu/01 ngày, hạn 02 tháng sau sẽ thanh toán cho bà H (việc vay nợ này ông H1 viết giấy vay nợ và giấy vay nợ hiện nay bà H giữ). Đến tháng 3/2019 ông H1 có đề nghị vay của ông A (không biết họ), địa chỉ: Tại tổ ĐL (nay là tổ VT) là em rể của bà H và có thỏa thuận vay số tiền 800.000.000<sup>d</sup>, lãi suất 3%/tháng. Khi đến nhà ông A thì có mặt bà H ở nhà ông A, bà H đề nghị là để bà H cho ông H1 vay nên ông A không tham gia vào việc cho ông H1 vay tiền nữa. Sau đó, ông H1 có viết giấy vay tiền với bà H về việc vay thêm của bà H số tiền 400.000.000<sup>d</sup>. Bà H giao trước cho ông H1 số tiền 50.000.000<sup>d</sup>, hạn hôm sau giao số tiền 350.000.000<sup>d</sup> còn lại. Tuy nhiên, hôm sau ông H1 đến lấy tiền thì bà H yêu cầu ông H1 phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới bàn giao đủ số tiền còn lại. Do cần tiền nên ông H1 nhất trí ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 và chứng thực tại UBND TTVL. Quá trình lập hợp đồng thì bà H không cho ông H1 đọc nội dung mà bảo ông H1 chỉ việc ký, đồng thời nói là hợp đồng này là tạm thời đảm bảo cho khoản vay 800.000.000<sup>d</sup> trong thời hạn 10 tháng. Giữa ông H1 với bà H có thỏa thuận là sau khi ông H1 nhận thêm khoản vay 400.000.000<sup>d</sup> lần 02 (tổng 02 lần vay là 800.000.000<sup>d</sup>) thì 10 tháng sau, khi ông H1 có tiền trả đủ cho bà H thì các bên sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đến tháng 11 năm 2019 (tức là trước hạn thanh toán 02 tháng), ông H1 có gặp bà H xin được trả nợ và được chuộc lại thửa đất đã cầm cố cho bà H thì bà H không nhất trí. Nay bà H khởi kiện ông H1, bà O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, ông H1 không nhất trí do ông H1 xác nhận có vay tiền của bà H tổng 02 lần vay là 800.000.000<sup>d</sup>, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 xác định đúng do ông H1 ký tên, tuy nhiên ông H1 cho rằng mục đích không nhằm chuyển nhượng đất mà chỉ là cầm cố thửa đất để đảm bảo cho khoản vay nêu trên và xác định bản chất của hợp đồng này là cầm cố để vay tiền chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 thì ông H1 không được giữ bản hợp đồng nào; về Giấy vay tiền thì bà H là người giữ và hiện nay ông H1 không giữ nên không cung cấp cho Tòa án được; ông H1 xác định việc vay số tiền 800.000.000<sup>d</sup> giữa ông H1 và bà H còn được thỏa thuận với lãi suất là 3%/tháng; về thửa đất của ông H1 tại thời điểm lập giấy vay tiền với bà H xác định giá trị là khoảng 1.100.000.000<sup>d</sup> nên sẽ không có việc ông H1 chuyển nhượng thửa đất cho bà H chỉ với giá là 800.000.000<sup>d</sup>.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai quá trình hòa giải bị đơn bà Lê Thị O trình bày:* Xác nhận nội dung ông Mai Xuân H1 đã khai tại Tòa án là đúng thực tế, bà O thừa nhận vào ngày 13/3/2019 có cùng ông H1 thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 và được chứng thực tại

UBND TTVL về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 180,8m<sup>2</sup> tại tổ ĐL (nay là tổ VT), TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh T Quang thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 ngày 27/6/2014 do UBND huyện Chiêm Hóa cấp mang tên người sử dụng đất là bà Phạm Thị T và ông Hà Văn Đ đối với bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O, bà O xác nhận việc ký hợp đồng này là đảm bảo cho khoản vay nợ số tiền 800.000.000<sup>d</sup> chứ thực tế giữa ông H1 + bà O không nhằm mục đích chuyển nhượng đất cho bà H vì trước đó, giữa ông H1 + bà O và bà H có thỏa thuận việc vay nợ tiền, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ là để đảm bảo cho khoản vay nợ giữa ông H1 + bà O và bà H. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà O không nhất trí.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai quá trình hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Q và ông Đặng Đức T trình bày:* Vào khoảng cuối tháng 12/2019 (ngày cụ thể không nhớ rõ), vợ chồng bà Q ông T được biết vợ chồng ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O có 01 thửa đất tại tổ ĐL cũ (nay là tổ VT), TTVL có nhu cầu chuyển nhượng, vợ chồng bà Q ông T có thống nhất với vợ chồng ông H1 bà O về việc nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, giá trị chuyển nhượng là 1.280.000.000<sup>d</sup> (một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng), đến ngày 10/01/2020, tại nhà ông H1 bà O ở thôn TV2, xã TH, vợ chồng bà Q + ông T đã đặt cọc số tiền mặt là 400.000.000<sup>d</sup> trước cho vợ chồng ông H1 + bà O để đảm bảo việc sẽ được nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên (vợ chồng ông H1 + bà O có ký nhận vào giấy nhận tiền do bà Q là người viết). Sau khoảng 03 đến 04 ngày bà Q tiếp tục thanh toán cho ông H1 bà O số tiền là 50.000.000<sup>d</sup>, người thanh toán tiền là bà Lê Kim B (mẹ đẻ của bà Q), người nhận tiền là bà O (người viết giấy biên nhận và ký nhận tiền là bà O). Ngày 21/01/2020 tại nhà bà Q ông T ở tổ VK, TTVL, bà Q tiếp tục thanh toán cho bà O số tiền là 400.000.000<sup>d</sup> (bà O là người nhận tiền và viết giấy biên nhận). Trong 03 lần thanh toán tiền cho vợ chồng ông H1 + bà O thì vợ chồng bà Q + ông T không nhận bất cứ một giấy tờ gì của vợ chồng ông H1 + bà O mà chỉ giữ các bản gốc giấy tờ biên nhận tiền mà ông H1 bà O viết. Ngày 22/01/2020, ông H1 có nói với vợ chồng bà Q + ông T là hiện nay bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên đang do bà Trần Thị H, địa chỉ: Tổ ĐL cũ (nay là tổ VT), TTVL giữ, ông H1 + bà O đề nghị vợ chồng bà Q + ông T thanh toán cho vợ chồng ông H1 + bà O số tiền là 350.000.000<sup>d</sup> kèm bản sao chứng minh nhân dân của hai vợ chồng bà Q + ông T và ông H1 hứa hẹn sau tết âm lịch năm 2020 sẽ làm xong thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà Q + ông T, sau đó vợ chồng bà Q + ông T sẽ có nghĩa vụ thanh toán số tiền 80.000.000<sup>d</sup> còn lại. Vợ chồng bà Q + ông T không nhất trí và có yêu cầu ông H1 phải đưa ngay bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất cho vợ chồng bà Q + ông T theo thỏa thuận về việc chuyển

nhượng, còn nếu không thì ông H1 phải trả lại cho vợ chồng bà Q + ông T toàn bộ số tiền mà ông H1 bà O đã nhận đặt cọc từ vợ chồng bà Q + ông T (tổng số tiền là 850.000.000<sup>d</sup>). Ông H1 trả lời hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H giữ nên ông H1 chưa có tiền chuộc lại, còn tiền nhận từ vợ chồng bà Q + ông T thì ông H1 đã chi tiêu nên hiện giờ không có để H1 trả lại cho vợ chồng bà Q + ông T nữa. Do vậy, ông H1 đã đưa cho vợ chồng bà Q + ông T bản gốc các giấy tờ gồm đăng ký xe ô tô loại 16 chỗ, biển kiểm soát 22B-00845 mang tên Mai Xuân H1 để làm tin và nói với vợ chồng bà Q + ông T là trong trường hợp không H1 trả lại được tiền cho vợ chồng bà Q + ông T thì sẽ bàn giao quyền sở hữu chiếc xe ô tô này cho vợ chồng bà Q + ông T. Việc thỏa thuận lần này ông H1 có đề nghị vợ chồng bà Q + ông T chuyển 03 khoản thanh toán trên (tổng số tiền là 850.000.000<sup>d</sup>) thành khoản vay nợ và bảo vợ chồng bà Q + ông T hủy bỏ giấy tờ đã viết trước đó, vợ chồng bà Q + ông T nhất trí viết giấy lần 04 với nội dung là ông H1 nhận nợ có thể chấp bằng chiếc xe ô tô, nhưng vợ chồng bà Q + ông T chỉ gạch 03 giấy viết trước chứ không xé bỏ. Khoảng tháng 5 năm 2020, bà Q có gặp bà O tại trường học nơi bà O đang công tác thì bà O có thừa nhận thừa đất diện tích 180,8m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận số BT 392730 ngày 27/6/2014, vợ chồng ông H1 + bà O đã chuyển nhượng cho bà H từ trước khi tiến hành giao dịch lần đầu với vợ chồng bà Q + ông T. Do vậy vợ chồng bà Q + ông T đã làm đơn tố giác hành vi lừa đảo của ông H1, bà O đến cơ quan có thẩm quyền. Đến tháng 6 năm 2020, sau khi làm việc tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Tuyên Quang, vợ chồng bà Q + ông T mới biết toàn bộ giấy tờ xe ô tô mà ông H1 bà O đưa cho vợ chồng bà Q + ông T giữ là giấy tờ giả, các giấy tờ gốc thể hiện giao dịch giữa vợ chồng bà Q + ông T với ông H1, bà O, vợ chồng bà Q + ông T đã giao nộp cho cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Tuyên Quang. Vụ việc của ông bà được cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Tuyên Quang thụ lý, điều tra giải quyết.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND TTVL, huyện Chiêm Hóa; người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Trường M, chức vụ: Chủ tịch UBND TTVL trình bày:*

Qua kiểm tra sổ lưu trữ kết quả công chứng, chứng thực năm 2019 của UBND TTVL, xác định: Tại thời điểm tháng 3 năm 2019, UBND TTVL, huyện Chiêm Hoá, tỉnh Tuyên Quang có tiến hành chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 lập giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 là ông Mai Xuân H1 bà Lê Thị O, chuyển nhượng cho bà Trần Thị H toàn bộ thửa đất có diện tích 180,8m<sup>2</sup> (đất ở là 44,0m<sup>2</sup>, đất CLN là 136,8m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm

Hoá cấp ngày 27/6/2014, giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 800.000.000<sup>d</sup> (tám trăm triệu đồng). Việc chứng thực được ông Nguyễn Ngọc K- chức vụ: Phó Chủ tịch UBND TTVL thực hiện theo đúng trình tự quy định (tại thời điểm hợp đồng được chứng thực, ông Nguyễn Ngọc K giữ chức vụ: Phó chủ tịch UBND TTVL được Chủ tịch UBND TTVL phân công nhiệm vụ thực hiện việc chứng thực). Hiện nay nội dung chứng thực này vẫn được lưu giữ tại Sổ chứng thực của UBND TTVL. Đối với nội dung bà Trần Thị H khởi kiện ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O về việc yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND TTVL có quan điểm như sau: Việc chứng thực hợp đồng số 19 ngày 13/3/2019, UBND TTVL đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định, UBND TTVL không có yêu cầu, đề nghị gì. Do vậy, đề nghị Toà án nhân dân huyện Chiêm Hoá giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

\* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2020 bà Nguyễn Thị M trình bày:* Vào ngày 01/02/2019 do có sự quen biết nên bà M được bà H mời đến chứng kiến sự việc ông H1 bà O vay số tiền 400.000.000<sup>d</sup> của bà H, bà M được ký tên vào giấy vay tiền giữa bà H và ông H1 bà O với tư cách là người làm chứng, bà M xác nhận có biết và chứng kiến sự việc vay tiền giữa hai bên.

\* *Tại biên bản ghi lời khai ngày 10/11/2020 ông Hà Văn Đ trình bày:* Vào tháng 02/2019 ông H1 và bà O có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang mang tên Phạm Thị T và Hà Văn Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm Hóa cấp ngày 27/6/2014, số vào sổ CH 01816 từ ông Đ, giữa hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng thống nhất giá trị thửa đất là 1.100.000.000<sup>d</sup>, ông H1 bà O đã chuyển trước số tiền 1.000.000.000<sup>d</sup>, hẹn đến ngày 01/3/2019 sẽ thanh toán hết, giữa ông Đ bà T và ông H1 bà O đã H1 thành việc chuyển nhượng làm đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật tại văn phòng đăng ký đất đai.

\* *Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/01/2022 ông Đỗ Duy B trình bày:* Vào khoảng cuối năm 2019 (không nhớ rõ ngày tháng) ông B được biết ông H1 và bà O có nhu cầu bán diện tích đất tại tổ VT, TTVL (gần sát nhà bà H) nên ông B nảy ý muốn mua, ông H1 bà O đưa ra giá 1.100.000.000<sup>d</sup>, tuy nhiên ông B chưa được nhìn thấy mảnh đất này, trong quá trình trao đổi thỏa thuận miệng thì ông H1 + bà O cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang nộp trên văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục theo quy định, ông H1 bà O có hỏi vay tiền ông B nhưng ông B không cho vay mà có nói nếu bán đất thì đưa giấy chứng nhận cho ông B thì ông B sẽ trả tiền đất, nhưng ông H1 + bà O nói đất đang cầm cố với bà H và bảo ông B lấy số tiền 850.000.000<sup>d</sup> để đi chuộc với bà H nhưng sau đó ông B không thực hiện, giữa ông B với ông H1 bà O chỉ trao

đổi miệng chưa thực hiện do ông B biết mảnh đất đang cầm cố nên không có ý định mua nữa, ông B xác định chưa từng gặp bà H để trao đổi.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2020 ông Mai Xuân H1 khai:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm Hoá cấp ngày 27/6/2014 mang tên Hà Văn Đ và Phạm Thị T khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng ông H1 đã giao cho bà H là giấy tờ giả được mua với một người đàn ông tại Hà Nội không quen biết.

Ngày 18/8/2020 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị H ông Nguyễn Đức N có đơn đề nghị trưng cầu giám định đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm Hoá cấp ngày 27/6/2014 mang tên Hà Văn Đ và Phạm Thị T xác định là thật hay giả?

Tại kết luận giám định số 715/GĐ-KTHS ngày 22/9/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang kết luận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392730 mang tên hộ bà Phạm Thị T, sinh năm 1950 và ông Hà Văn Đ, sinh năm 1948; địa chỉ thường trú: Tổ Luộc 1, thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa, tỉnh T Quang ghi ngày cấp 27/6/2014 là thật.

Ngày 29/10/2020 nội dung kết luận giám định đã được thông báo cho các đương sự ông Nguyễn Đức N, bà Trần Thị H, ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O, các đương sự đều nhất trí với nội dung kết luận giám định và không có ý kiến gì.

Quá trình Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, ông T và bà Q chưa tham gia, đồng thời ông bà cũng không có đơn yêu cầu độc lập gửi tới Tòa án.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL (nay là tổ VT), TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang được UBND huyện Chiêm Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 392730, hiện nay có tồn tại 02 nhà xây tạm bờ trụ tường 10 xây sát nhau, nhà phía trước dùng để làm quán cắt tóc gội đầu, nhà phía sau dùng làm kho chứa đồ. Việc xây dựng công trình trên đã được chính quyền địa phương và cơ quan chức năng xuống làm việc xác minh xác định, công trình xây dựng là loại nhà tạm tường 110 bờ trụ, mái lợp tôn xộp, mục đích để xe phục vụ khách đến quán hát chứ không mục đích để ở, công trình không vi phạm chỉ giới xây dựng và hành lang an toàn giao thông đường bộ nên bà H không chủ động xin cấp phép xây dựng, xác định là công trình tạm và không vi phạm nên không lập biên bản xử lý vi phạm hành chính.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị H do ông Nguyễn Đức N đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Trần Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu

Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 lập ngày 13/3/2019 được chứng thực bởi UBND TTVL giữa bà H và ông H1 + bà O; Buộc ông H1 + bà O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý để bà H thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm Hóa cấp ngày 27/6/2014, số vào sổ CH 01816, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL, TTVL, huyện Chiêm Hóa với lý do hợp đồng đã tuân thủ đầy đủ quy định về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Mai Xuân H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt gửi Tòa án thể hiện ý kiến giữ nguyên lời khai trong quá trình giải quyết tại Tòa án, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đức T vắng mặt, không có quan điểm gì khác gửi tới Tòa án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND TTVL do ông Nguyễn Trường M, chức vụ: Chủ tịch UBND TTVL làm đại diện và người làm chứng Nguyễn Ngọc K vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên ý kiến, quan điểm trình bày như đã nêu trên, không thay đổi bổ sung gì.

Bị đơn bà Lê Thị O trình bày tại phiên tòa: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 về bản chất là hợp đồng cầm cố thế chấp để đảm bảo cho khoản vay số tiền 800.000.000<sup>d</sup>, bà O khai nhận ông H1 bà O có viết thêm 01 giấy vay tiền về số tiền 800.000.000<sup>d</sup> và hiện nay bà H là người cầm giấy vay tiền này do vậy đây là quan hệ vay tài sản (vay tiền) chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy bà O không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu bà H phải tháo dỡ công trình tồn tại trên đất (02 nhà tạm) để trả lại đất cho bà O ông H1, yêu cầu bà H phải thanh toán khoản tiền lợi tức thu được từ việc khai thác tài sản (cho thuê nhà tạm).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Q trình bày tại phiên tòa: Việc đặt cọc mua bán diện tích đất giữa vợ chồng bà Q với vợ chồng ông H1 + bà O, ông bà có đề nghị cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Tuyên Quang giải quyết trong vụ án hình sự, ông Mai Xuân H1 bị truy tố xét xử về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tội Sử dụng con dấu hoặc tài liệu của cơ quan, tổ chức, tuy nhiên đến ngày 30/6/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử vụ án hình sự đã tách nội dung tranh chấp để giải quyết bằng vụ án dân sự, do vậy ông T và bà Q đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này. Bà Q yêu cầu được công nhận giao dịch lập giữa ông T bà Q với ông H1 và bà O là hợp pháp và xem xét đến quyền lợi của ông T bà Q liên quan đến thửa đất trên trong vụ án này.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa phát biểu:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung vụ án:* Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 143, 144, 147, 161, 162, 227, 228, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 120, 274, 275, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai; 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc: Yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 lập ngày 13/3/2019 thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 giữa bà Trần Thị H và ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O là hợp pháp.

Các bên trong hợp đồng chuyển nhượng có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nội dung khác: Đề nghị không xem xét yêu cầu của bà Q + ông T trong vụ án này do yêu cầu của ông T bà Q đưa ra sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời ông T bà Q cũng không có đơn yêu cầu độc lập, nên giành quyền khởi kiện cho bà Q + ông T trong vụ án khác khi có yêu cầu. Đối với yêu cầu của bà O bổ sung tại phiên tòa về việc yêu cầu bà H phải tháo dỡ công trình tồn tại trên đất (02 nhà tạm) để trả lại đất cho bà O ông H1 và phải thanh toán khoản tiền lợi tức thu được từ việc khai thác tài sản (cho thuê nhà tạm); xét thấy trước khi Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bà O không có yêu cầu phản tố về nội dung này nên đề nghị không xem xét.

Về chi phí tố tụng khác: Bà H tự nhận chịu toàn bộ chi phí giám định là 3.660.000<sup>d</sup> và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 400.000<sup>d</sup> (bà H đã nộp đủ). Ông H1 và bà O không phải chịu các khoản chi phí tố tụng nêu trên.

Về án phí: Ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000<sup>d</sup>; trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí là 300.000<sup>d</sup> đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa nhận định:

### *[1] Về thủ tục tố tụng:*

1.1. *Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Bà Trần Thị H do ông Nguyễn Đức N đại diện theo ủy quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O có hộ khẩu thường trú tại thôn TV2, xã TH, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

1.2. *Về quan hệ pháp luật:* Ngày 13/3/2019 nguyên đơn bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực tại UBND TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang, trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên chưa hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật, nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận và buộc bên chuyển nhượng là ông H1 và bà O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà H và ông H1 bà O. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H là tranh chấp về hợp đồng dân sự (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### *1.3. Về việc giải quyết vắng mặt đương sự.*

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị H, bị đơn ông Mai Xuân H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đức T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H luật sư Vũ Long, đại diện Ủy ban nhân dân TTVL ông Nguyễn Trường M và người làm chứng ông Nguyễn Ngọc K đều vắng mặt nhưng đã được trình bày ý kiến quan điểm về nội dung vụ án, bà H vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng, ông T vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng, ông H1, ông M, ông K, luật sư Vũ Long đều vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự việc xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp theo quy định của pháp luật.

### *[2] Về nội dung vụ án.*

Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang được UBND huyện Chiêm Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT

392730, số vào sổ CH 01816 01 cho hộ bà Phạm Thị T và ông Hà Văn Đ ngày 27/6/2014. Tại giấy chứng nhận sử dụng đất này ngày 01/3/2019 đã chuyển nhượng cho ông Mai Xuân H1 và vợ là bà Lê Thị O theo hồ sơ số 001213.CN.1022 có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy ông H1 và bà O là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 13/3/2019 giữa bà Trần Thị H, ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O đã thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang, hợp đồng được chứng thực tại UBND TTVL theo quy định. Các bên đều xác nhận về nội dung trước khi lập hợp đồng nêu trên như sau: Ngày 01/02/2019 ông Mai Xuân H1 bà Lê Thị O vay bà H số tiền là 400.000.000<sup>d</sup>, thời hạn vay đến ngày 01/4/2019, vào khoảng đầu tháng 3/2019 ông H1 và bà O tiếp tục hỏi vay thêm số tiền là 400.000.000<sup>d</sup> nhưng do bà H thấy ông H1 và bà O không có khả năng trả nợ nên bà H không đồng ý cho vay. Sau đó giữa bà H với ông H1 + bà O có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 lập giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H, trong nội dung hợp đồng xác định chuyển nhượng cho bà Trần Thị H toàn bộ thửa đất có diện tích 180,8m<sup>2</sup> (loại đất ở là 44,0m<sup>2</sup>, loại đất CLN là 136,8m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392730 do UBND huyện Chiêm Hoá cấp ngày 27/6/2014, giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 800.000.000<sup>d</sup> (tám trăm triệu đồng). Việc chứng thực được ông Nguyễn Ngọc K - chức vụ: Phó Chủ tịch UBND TTVL thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật (tại thời điểm hợp đồng được chứng thực, ông Nguyễn Ngọc K giữ chức vụ: Phó chủ tịch UBND TTVL được Chủ tịch UBND TTVL phân công nhiệm vụ thực hiện việc chứng thực).

Việc thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông H1 và bà O là H1 toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, hai bên trong hợp đồng đều H1 toàn minh mẫn tỉnh táo, có đầy đủ năng lực dân sự theo quy định của pháp luật, chữ ký thể hiện trên hợp đồng được các bên đương sự xác nhận là đúng của mình, hợp đồng có sự chứng thực của UBND TTVL, các bên đã được biết và chấp nhận các điều khoản được ghi trong hợp đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nêu trên thì theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự về hình thức của giao dịch dân sự: «*Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó* » ; tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định: «*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính* ».

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: « *Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó; 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng 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 của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*».

Như vậy về hình thức của hợp đồng: Khi giao kết các bên đã tuân thủ các quy định về việc hợp đồng được lập thành văn bản có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (UBND TTVL), tuy nhiên chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai. Về nội dung của hợp đồng: Đảm bảo khi giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện thỏa thuận, không bị lừa dối, ép buộc và ký kết đầy đủ vào hợp đồng, nội dung hợp đồng không trái với những điều cấm của pháp luật, sau khi hợp đồng được ký kết các bên đã thực hiện xong việc giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao tiền, nghĩa vụ các bên đã H1 thành. Việc bị đơn ông H1 + bà O khai khi nhận số tiền 400.000.000<sup>d</sup> còn lại thì giữa bà H và ông H1 + bà O có thống nhất sau 10 tháng khi ông H1 + bà O thu xếp đủ tiền sẽ chuộc lại thửa đất và các bên sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà H thừa nhận các bên có thỏa thuận miệng nội dung đến tháng 10/2019 nếu ông H1, bà O có tiền đến chuộc lại thửa đất thì bà H sẽ nhất trí, tuy nhiên đến hạn thì bà H có liên lạc cho ông H1 nhưng không được và cũng không có lần nào ông H1 bà O đến xin chuộc lại thửa đất, do vậy bà H đã đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Như vậy, thỏa thuận nêu trên giữa các bên là có thật, tuy nhiên đã quá thời hạn tháng 10/2019 mà ông H1, bà O không thực hiện việc chuộc lại thửa đất nên xác định đến nay thỏa thuận này đã không còn giá trị pháp lý (ông H1, bà O cũng không chứng minh được có lần nào ông bà đến gặp bà H để xin chuộc lại thửa đất theo như thỏa thuận này). Ngoài ra, bà O khai đồng thời việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 thì giữa bà O, ông H1 với bà H đã lập thêm 01 giấy viết tay ghi nội dung ông H1 + bà O nhận vay của bà H số tiền 800.000.000<sup>d</sup>, tuy nhiên bà O không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh nội dung này nên không có căn cứ xem xét.

Việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 chưa được đăng ký tại cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có lý do là khi bà H liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chiêm Hóa thì được biết cần phải bổ sung thêm tờ khai nộp thuế và Giấy chứng nhận kết hôn của bà O và ông H1. Bà H có yêu cầu

ông H1 + bà O phải thực hiện tiếp phần nghĩa vụ còn lại thì ông H1 + bà O không nhất trí. Do vậy, xác định lỗi không H1 thành nghĩa vụ trong hợp đồng thuộc về ông H1, bà O, còn bà H không có lỗi và không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Như vậy trong việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng số 19 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL (nay là tổ VT), TTVL, huyện Chiêm Hóa tuy chưa đảm bảo đầy đủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng (chưa H1 tắt thủ tục đăng ký tại cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai) nhưng về mặt nội dung của hợp đồng đã tuân thủ đầy đủ quy định (bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã được nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất + quyền quản lý, sử dụng về thửa đất), mặt khác bên nhận chuyển nhượng không vi phạm thỏa thuận của hợp đồng và không có lỗi, việc không thực hiện được phần thủ tục còn lại là do lỗi của bên chuyển nhượng; do vậy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 ngày 13/3/2019 lập giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H là hợp pháp. Đồng thời cần buộc ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O phải có nghĩa vụ cùng bà Trần Thị H thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về nội dung người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Q và ông Đặng Đức T yêu cầu Tòa án được giải quyết về quyền lợi trong vụ án do giữa bà Q ông T với ông H1 bà O đã thỏa thuận mua bán về thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại tổ ĐL (nay là tổ VT), TTVL, huyện Chiêm Hóa nhưng giữa hai bên chỉ viết giấy biên nhận sau đó chuyển thành giấy vay tiền cho nhau trong nội dung giấy không thể hiện cụ thể đối tượng mua bán; về nội dung này ông T bà Q đã đề nghị được giải quyết trong vụ án hình sự đối với ông Mai Xuân H1 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang và do Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang tách nội dung này ra không xem xét giải quyết trong vụ án hình sự thì sau đó bà Q và ông T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa giải quyết trong vụ án này. Xác định trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa giải quyết vụ án dân sự, bà Q và ông T không có yêu cầu độc lập, yêu cầu của ông T, bà Q đề nghị tại Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa là sau thời điểm Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; do vậy Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của ông T và bà Q trong vụ án này mà cần dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu cho bà Q và ông T là phù hợp.

[3] Về các chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn bà Trần Thị H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức N là người yêu cầu trung cầu giám định đối với 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số BT 392730 mang tên hộ bà Phạm Thị T, sinh năm 1950 và ông Hà Văn Đ, sinh năm 1948; địa chỉ thường trú: TL1, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh T Quang ghi ngày cấp 27/6/2014 là giả hay là thật. Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức N đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định là 3.660.000<sup>d</sup>, số tiền này đủ với số tiền chi phí giám định đã nộp cho Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ khoản 4 Điều 161, khoản 1 Điều 162 Bộ luật Tố tụng dân sự: Kết quả giám định chứng minh yêu cầu của ông N là có căn cứ nên ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O phải chịu chi phí giám định (tuy nhiên ông N tự nguyện chịu chi phí giám định của số tiền trên), do vậy ông H1, bà O không phải chịu chi phí giám định theo quy định. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án đã tạm thu số tiền 400.000<sup>d</sup> của bà H, số tiền này đủ với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định, Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn ông H1 và bà O phải chịu chi phí thẩm định theo quy định, tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị H là ông Nguyễn Đức N tự nguyện chịu chi phí này nên không buộc ông H1, bà O phải chịu.

[4] *Về các nội dung khác:* Đối với yêu cầu của bà O bổ sung tại phiên tòa về việc yêu cầu bà H phải tháo dỡ công trình tồn tại trên đất (02 nhà tạm) để trả lại đất cho bà O ông H1 và phải thanh toán khoản tiền lợi tức thu được từ việc khai thác tài sản (cho thuê nhà tạm); xét thấy trước khi Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bà Lê Thị O không có yêu cầu phản tố về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] *Về án phí:* Áp dụng các Điều 143, 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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: Ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm dân sự theo quy định. H1 trả cho bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa.

[6] *Quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 143, 144, 147, 161, 162, 227, 228, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 120, 274, 275, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 Luật đất đai; 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:

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc: “*Yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19 lập ngày 13/3/2019 về việc chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 diện tích 180,8m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Tổ VT, TTVL, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang giữa bà Trần Thị H và ông Mai Xuân H1, bà Lê Thị O là hợp pháp.

Các bên trong hợp đồng chuyển nhượng có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị H nhận chịu toàn bộ chi phí giám định số tiền là 3.660.000<sup>d</sup> (*ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng*) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 400.000<sup>d</sup> (*bốn trăm nghìn đồng*). Bà H đã nộp đủ chi phí tố tụng nêu trên. Ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O không phải chịu các khoản chi phí tố tụng.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Mai Xuân H1 và bà Lê Thị O cùng có nghĩa vụ nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000<sup>d</sup> (*ba trăm nghìn đồng*). H1 trả cho bà Trần Thị H số tiền 300.000<sup>d</sup> (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa theo biên lai số 0002772 ngày 18/6/2020.

5. Quyền kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh;
- VKS huyện + VKS tỉnh;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ + Ấn văn.

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

**(Đã ký)**

**Lâm Hạnh Quỳnh**

