

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGHI SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 04/2020/KDTM-ST

Ngày: 02/6 /2020

V/v: Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGHI SƠN, TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông: Nguyễn Xuân Tình

2. Ông: Mai Đức Danh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Cao Cường - Thư ký Tòa án nhân dân, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa: Bà Nguyễn Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2019/TLST-DS về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15 /2020/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị L - Sinh năm 1974 (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Bá KH - Sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị TH – Sinh năm 1971

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị L

Đều trú tại: Thôn Đoan H, xã Hải B, huyện T Gia, tỉnh Thanh Hóa (Nay là phường Hải B, thị xã Nghi S).

+ Bà Hoàng Thị L 2

HKTT: Thôn Tân V, xã Tĩnh H, huyện Tĩnh G, Thanh Hóa. (Nay là phường Tĩnh H, thị xã Nghi S)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn K kiện ngày 24 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/9/2010, bà có mua của ông Hoàng Bá Kh và bà Nguyễn Thị Nh mảnh đất có diện tích 120m² tại thôn Đoan H, xã Hải B, huyện Tĩnh Gi, Thanh Hóa với số tiền là 150 triệu. Bà đã giao số tiền trên cho cụ K và cụ Nh.

Hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất ở, có chữ ký của các bên và chữ ký của anh Hoàng Bá KH và chị Nguyễn Thị TH là con trai và con dâu của cụ K làm chứng. Giấy chuyển nhượng đất ở được trưởng thôn Đoan Hùng và Chính quyền UBND xã Hải B, huyện Tĩnh G xác nhận vào ngày 12/10/2010. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán đất ông K và bà Nh đã bàn giao lại diện tích đất nói trên cho chị, chị đã xây tường và trồng rau trên đất. Do không hiểu biết về pháp luật nên chị nghĩ việc mua bán đã hoàn tất thủ tục, hàng năm chị đã thực hiện việc đóng thuế đất theo đúng quy định. Năm 2011 cụ K chết, năm 2015 thì cụ Nh chết, vợ chồng anh KH và chị TH là người quản lý giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của cụ K và cụ Nh. Đến năm 2018, chị có lên UBND xã Hải Bình để hỏi về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này chị mới biết việc mua bán chuyển nhượng của chị chưa thực hiện xong. Chị có đến nhà anh KH và chị TH để hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh KH chị TH cố tình gây khó khăn và không đưa giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho chị. Nay chị làm đơn K kiện đề nghị Tòa án huyện Tĩnh Gia công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với ông Hoàng Bá K và bà Nguyễn Thị Nh là hợp pháp để chị làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn anh Hoàng Bá KH và chị Nguyễn Thị TH trình bày như sau: Anh KH và chị TH thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bố mẹ anh là ông Hoàng Bá K, bà Nguyễn Thị Nh cho chị Lê Thị L vào năm 2010, diện tích đất 120m² tại thôn Đoan H, xã Hải B, huyện Tĩnh Gi, Thanh Hóa, với giá chuyển nhượng là 150 triệu. Sau khi chuyển nhượng lúc bố mẹ anh chị còn sống có đưa giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L để làm thủ tục chuyển nhượng, chị L cầm Giấy hai tháng sau đó không làm và mang sang trả cho bố mẹ anh chị. Nay bố mẹ anh chị đã mất, hiện tại anh chị đang là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, chị L có sang mượn Giấy chứng nhận để về làm thủ tục chuyển nhượng nhưng anh chị chưa cho mượn. Lý do khi nào anh chị làm thủ tục chuyển từ sổ của bố mẹ anh chị sang tên của vợ chồng anh chị thì lúc đấy anh chị sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên luôn cho chị Lê Thị L, còn nếu anh chưa làm thủ tục chuyển sang tên vợ chồng anh chị thì anh chị cũng sẽ không cho chị L mượn còn hợp đồng chuyển nhượng đất là có thật anh chị không có ý kiến cũng như tranh chấp gì về việc này.

Tòa án đã nhiều lần triệu tập chị Hoàng Thị L và Hoàng Thị Long đến làm việc, cả hai chị đều đã được nhận thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập nhưng vẫn cố tình không đến vì vậy Tòa án không thể tiến hành làm việc được.

Cả bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã được Tòa án tiến hành tổng đạt giấy triệu tập cũng như thông báo phiên họp công khai chứng cứ

và hòa giải hợp lệ nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do, không hợp tác với Tòa án để làm việc vì vậy không thể tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu K kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ Hoàng Bá K và Nguyễn Thị Nh hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tĩnh Gia phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, còn bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị HĐXX áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015; Điều 122; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 BLDS năm 2005, điểm a khoản 1 Điều 106, khoản 3 Điều 113, điểm b khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003 nên đề nghị HĐXX chấp nhận đơn K kiện của bà Lê Thị L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với cụ Hoàng Bá K và Nguyễn Thị Nh là hợp pháp. Bà Lê Thị L được quyền đến văn phòng Đăng ký QSD đất huyện Tĩnh Gia để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất.

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 thủ tục tố tụng: chị Lê Thị LK kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ Hoàng Bà K và Nguyễn Thị Nh là hợp pháp, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nơi cư trú tại xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét về tư cách tố tụng: Cụ Hoàng Bá K và Nguyễn Thị Nh sinh được ba người con anh Hoàng Bá KH, chị Hoàng Thị Long và Hoàng Thị L, là những người được thừa kế tài sản cũng như kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Chị Nguyễn Thị TH là vợ của anh Hoàng Bá KH hiện tại anh KH và chị TH đang là người trực tiếp quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai cụ K và Nh do

vậy việc xác định tư cách tổ tụng của các đương sự đều đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt.

Xét về thời điểm áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở giữa chị Lê Thị L là bên nhận chuyển nhượng, cụ Hoàng Bá K và Nguyễn Thị Nh là bên chuyển nhượng được ký kết vào thời điểm ngày 21/9/2010, được UBND xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia chứng thực vào ngày 12/10/2010. Tại thời điểm này BLDS năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015 làm điều khoản chuyển tiếp áp dụng BLDS năm 2005 trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn: Các bên đương sự đều thống nhất vào năm 2010, cụ Hoàng Bá K và cụ Nguyễn Thị Nh có chuyển nhượng cho chị Lê Thị L một diện tích đất có chiều rộng 5m, chiều dài 24m, tại thôn Đoan H, xã Hải B, huyện Tĩnh Gi với giá 150 triệu (Diện tích đất này đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Hoàng Bá K và Nguyễn Thị Nh). Chị L đã bàn giao đủ số tiền nói trên cho cụ K và cụ Nh, lúc giao tiền cũng như lúc viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thì anh KH và chị TH đều chứng kiến và ký vào các giấy tờ trên. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia xác nhận vào ngày 12/10/2010, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Tuy nhiên sau khi cụ K và cụ Nh chết thì có chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho anh KH và chị TH là con trai và con dâu của hai cụ quản lý. Do anh KH và chị TH chưa chuyển quyền sử dụng diện tích đất sang tên mình nên không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L mượn để làm thủ tục chuyển nhượng mới xảy ra tranh chấp.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng; Giấy chứng nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở được xác lập vào ngày 21/9/2010. Có chữ ký của người bán và người mua, có chữ ký của người làm chứng. Được UBND xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa chứng thực. Xét về tư cách người ký kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm vào điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng đất đầy đủ. Xét về nội dung: Diện tích đất 124m² có chiều rộng 5m, chiều dài 24m có vị trí kích thước cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đường giao thông có kích thước: 5m; Phía tây giáp đất nhà ông Ngọ có kích thước: 24,26m; Phía Nam giáp đất nhà ông Thản có kích thước: 5m; Phía Đông giáp thửa đất số 44, có kích thước 25,5m, tại thôn Đoan H, xã Hải B,

huyện Tĩnh Gi, Thanh Hóa đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Hoàng Bá K và Nguyễn Thị Nh, vì vậy cụ K và cụ Nh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị L. Kể từ thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng cho tới nay cụ K và cụ Nh đã bàn giao đất cho chị L, chị L đã xây tường rào và trồng rau không xảy ra tranh chấp với ai, chị cũng đã thực hiện đóng thuế đất phi nông nghiệp với nhà nước. Xem xét về hình thức cũng như nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm theo quy định tại Điều 122 và Điều 698 BLDS năm 2005, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106, khoản 3 Điều 113, điểm b khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003 nên HĐXX cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị L với cụ Hoàng Bá K và Nguyễn Thị Nh là hợp pháp. Việc khai nại của anh Hoàng Bá KH và chị Nguyễn Thị TH là không có căn cứ pháp luật. Việc anh chị nại ra là cố tình gây khó khăn cho việc đăng ký quyền sử dụng đất của chị Lê Thị L vì vậy lời khai nại của anh chị không được HĐXX chấp nhận.

[3] Xét về giá trị diện tích đất: Do chị Lê Thị L có đơn đề nghị Tòa án định giá giá trị tài sản đang tranh chấp nên Tòa án đã ra quyết định thành lập HĐ ĐG và thẩm định, định giá giá trị diện tích 120m² đất có giá trị 269.020.000đ. Các bên không có khiếu nại gì đối với giá mà HĐ ĐG đã tiến hành định giá nên HĐXX cần công nhận.

[3] Xét về chi phí định giá tài sản: Chị Lê Thị L tự nguyện chịu phần chi phí định giá nên HĐXX không xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho chị Lê Thị L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015; Điều 122; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 BLDS năm 2005, điểm a khoản 1 Điều 106, khoản 3 Điều 113, điểm b khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, điểm d mục 1.3 Điều 1 phần II danh mục lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầuK kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Lê Thị L với cụ Hoàng Bá K và cụ Nguyễn Thị

Nh ký ngày 21/9/2010 và được UBND xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa chứng thực ngày 12/10/2010 là hợp pháp.

- Chị Lê Thị L có quyền đến VP Đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa để làm thủ tục cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 120m² tại thôn Đoan H, xã Hải B, huyện Tĩnh Gi (nay thuộc Phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa, thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 39 Bản đồ địa chính xã Hải Bình đo vẽ năm 2011 có vị trí và kích thước cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông có kích thước: 5m;
- Phía Tây giáp đất nhà ông Ngọ có kích thước: 24,26m;
- Phía Nam giáp đất nhà ông Thản có kích thước: 5m
- Phía Đông giáp thửa đất số 44, có kích thước 25,5m

2. Về án phí: anh Hoàng Bá KH và chị Nguyễn Thị TH phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Tuyên trả lại cho chị Lê Thị L số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0004266, ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tĩnh Gia (nay là Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.

4. 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt chị L, vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chị L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, những người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- VKSND thị xã Nghi Sơn;
- Chi cục THADS thị xã Nghi Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lương Thị Cúc

