

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HỆN LẠNG GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: 06/2019/DS-ST

Ngày: 28/01/2019

V/v: “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG
Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngữ

Các hội thẩm nhân dân: Ông Dong Thanh Bình, Ông Giáp Đức Sơn

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hèn - Thư ký Tòa án nhân dân Huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện LG, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 28 tháng 01 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về việc “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 197/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Chị Phùng Thị Ng, sinh năm 1982; (có mặt)
Trú tại thôn OC, thị trấn Vôi, Huyện LG, Bắc Giang.

+ **Bị đơn:** 1. Ông Trần Hữu D, sinh năm 1955; (có mặt)
2. Bà Lương Thị M, sinh năm 1954. (có mặt)
Trú tại thôn Đ, xã YM, LG, Bắc Giang.

+ **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:** Ông Hoàng Trọng Nghĩa – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm TGPL Nhà nước - Sở Tư pháp tỉnh Bắc Giang

+ **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Anh Ngô Anh T, sinh năm 1975; trú tại thôn OC, TT Vôi, huyện LG, tỉnh Bắc Giang. (anh T ủy quyền cho chị Ng, theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2018)

+ **Người làm chứng:** Anh Lê Xuân H, sinh năm 1973. (vắng mặt)
Trú tại: Số nhà 28/142/N, phường K, quận T, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Phùng Thị Ng trình bày:

Năm 2004, anh Lê Xuân H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Hữu D và bà Lương Thị M 225m² đất vườn tại thôn Đ, xã YM, Huyện LG, tỉnh Bắc Giang. Năm

2009, anh H không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị diện tích đất trên. Giữa vợ chồng ông D, bà M với anh H chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, chỉ có giấy viết tay. Khi biết diện tích đất trên chỉ có 225m² đất vườn, không thể làm nhà ở được nên giữa ông D, anh H và vợ chồng chị đã thỏa thuận trong số 225m² đất thì có 48m² đất ở. Đồng thời các bên cũng thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ vợ chồng ông D, bà M với vợ chồng chị mà không chuyển qua anh H.

Ngày 16/9/2009, vợ chồng ông D, bà M (bên chuyển nhượng) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng chị (bên nhận chuyển nhượng) và đã được UBND xã YM chứng thực, số chứng thực 132/Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD. Theo hợp đồng thì ông D, bà M chuyển nhượng một phần đất có diện tích 225m² (trong đó có 48m² đất ở và 177m² đất vườn) tại thửa đất 62, tờ bản đồ 05 thôn Đ, xã YM, Huyện LG, tỉnh Bắc Giang. (thửa đất 62, tờ bản đồ 05 có tổng diện tích 2040m². Đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng, ông D đã ký vào các văn bản do cán bộ địa chính xã yêu cầu như: trích lục thửa đất khi tách thửa, đơn xin tách thửa, tờ khai thuế thu nhập cá nhân. Sau khi ông D, bà M ký đầy đủ các giấy tờ, chị đã gửi hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến các cơ quan chức năng nhưng do vướng cơ chế nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Nay do cơ chế chính sách thay đổi và có thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đối với diện tích đất trên nhưng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Huyện LG yêu cầu ký kết lại các văn bản. Chị đề nghị ông D, bà M ký lại các văn bản đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D yêu cầu trả tiền.

Chính vì vậy ngày 27/6/2018 chị có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Huyện LG công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông D, bà M ký kết các thủ tục, thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng để chị làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ.

Tại phiên tòa chị chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà M với vợ chồng chị có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – ông Trần Hữu D, bà Lương Thị M trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho anh Lê Xuân H diện tích đất là 225m² đất vườn với giá 20.000.000đ, hai bên mới chỉ có giấy viết tay. Năm 2009 anh H chuyển công tác nên chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng chị Ng. Do chỉ có đất vườn, không làm nhà ở được nên anh H và chồng chị Ng, anh T đến gia đình tôi thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng thẳng sang vợ chồng chị Ng và chuyển 48m² trong 225m² đất vườn sang đất ở. Ông đồng ý chuyển 48m² thành đất ở nhưng vợ chồng chị Ng phải trả cho ông 24.000.000đ. Sự thỏa thuận về trả thêm tiền có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã, không có giấy tờ gì.

Ngày 14,15/9/2009 vợ chồng ông và vợ chồng chị Ng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy tờ cần thiết khác tại UBND xã YM, Huyện LG có sự chứng kiến của lãnh đạo UBND xã, cán bộ địa chính xã và đã được chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầy đủ và vợ chồng chị Ng, anh T toàn quyền sử dụng, nguyên hiện trạng, không có tranh chấp và sử dụng khác. Ông bà cũng đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Ng

để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết nhưng ông yêu cầu vợ chồng chị Ng phải trả ông giá trị 48m² đất ở với giá 1.500.000/m².

Tại phiên tòa ông D, bà M xác định ông không còn liên quan đến việc chuyển nhượng đất với chị Ng, anh T nữa. Mọi thủ tục để chuyển nhượng đối với chị Ng, anh T ông đã ký kết đầy đủ tại UBND xã YM, nay ông không ký kết bất kỳ văn bản nào liên quan đến diện tích đất này nữa. Ông bà không yêu cầu vợ chồng chị Ng phải trả tiền đối với 48m² đất ở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Ngô Anh T trình bày:

Năm 2009, anh Lê Xuân H (là bạn cùng công tác tại Trung Đoàn 927) chuyển công tác nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh 225m² đất mà trước đó anh H mua của ông D, bà M. Vì diện tích đất đó chỉ có đất vườn nên không được làm nhà và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, ông D, bà M đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho sang thẳng cho vợ chồng anh và nhất trí chuyển 48m² trong số 225m² thành đất ở. Việc ông D, bà M khai là có sự thỏa thuận là vợ chồng anh phải trả thêm tiền để có đất ở là không đúng.

Anh Lê Xuân H trình bày:

Năm 2004 anh nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu D và bà Lương Thị M 225m² đất vườn tại thôn Đ, xã YM, Huyện LG. Giữa anh và ông D, bà M mới chỉ làm giấy chuyển nhượng viết tay chứ chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Năm 2009 anh chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng chị Ng, anh T. Giữa anh với vợ chồng chị Ng, vợ chồng ông D đã cùng nhau thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trực tiếp từ ông D, bà M sang cho chị Ng, anh T.

Sau khi thỏa thuận thì vợ chồng chị Ng với vợ chồng ông D, bà M đã ra UBND xã YM làm hợp đồng chuyển nhượng. Giữa anh T, chị Ng có thỏa thuận với ông D, bà M về việc phải trả thêm tiền cho ông D, bà M để có được 48m² đất ở hay không thì anh không biết. Vì ở xa nên anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Ông Hoàng Trọng Nghĩa – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm TGPL Nhà nước - Sở Tư pháp tỉnh Bắc Giang đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D, bà M với chị Ng, anh T vô hiệu vì các lý do:

- Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng chuyển nhượng đã có trước đó với anh Lê Xuân H. Hiện tại đang tồn tại 2 hợp đồng chuyển nhượng đất, một hợp đồng viết tay với anh H và một hợp đồng với vợ chồng chị Ng, anh T. Do đó có thể xảy ra tranh chấp nếu anh H khởi kiện.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Hữu D ngày 28/7/1993 là cấp cho hộ gia đình ông D. Hợp đồng vô hiệu do không có sự đồng ý và chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện LG tại phiên tòa đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để lấy lời khai và đưa các con của ông D, bà M vào tham gia tố tụng với tư cách

là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1]. Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự đang cư trú tại Huyện LG, vì vậy Tòa án nhân dân Huyện LG thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật qui định tại các Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc ủy quyền tham gia tố tụng: Anh Ngô Anh T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã ủy quyền bằng văn bản cho chị Phùng Thị Ng tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt anh T.

- Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2009, căn cứ vào các điều 429, 688 Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết, tuy nhiên, kết thúc phiên tòa không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu. Căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Huyện LG tiếp tục giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Ngày 16/9/2009, vợ chồng ông Trần Hữu D và bà Lương Thị M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng chị Phùng Thị Ng, anh Ngô Anh T. Hợp đồng đã được UBND xã YM chứng thực, số chứng thực 132/Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD. Theo hợp đồng thì ông D, bà M chuyển nhượng một phần đất có diện tích 225m² (trong đó có 48m² đất ở và 177m² đất vườn) tại thửa đất 62, tờ bản đồ 05 tại thôn Đ, xã YM, Huyện LG, tỉnh Bắc Giang. (thửa đất 62, tờ bản đồ 05 có tổng diện tích 2040m². Đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng, ông D, bà M đã ký vào các văn bản do cán bộ địa chính xã yêu cầu như: trích lục thửa đất khi tách thửa, đơn xin tách thửa, tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

HĐXX xét thấy, các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện, có thỏa thuận; các bên tham gia giao kết có đầy đủ năng lực hành vi pháp luật. Người chuyển nhượng thừa nhận đã ký kết đầy đủ các giấy tờ cần thiết để người nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trợ giúp viên pháp lý cho bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng do giả tạo, HĐXX xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà M với anh Lê Xuân H là vô hiệu vì chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Do đó quyền sử dụng vẫn thuộc về ông D, bà M nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà M với vợ chồng chị Ng, anh T là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Lê Xuân H với vợ chồng ông D, bà M mới là hợp đồng vô hiệu, Tòa án giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu vì

chưa được sự đồng ý và ký kết của các thành viên trong hộ gia đình, HĐXX thấy: Tại phiên tòa ông D, bà M khai chuyển nhượng cho anh H để lấy tiền trả nợ cho con đi lao động xuất khẩu tại Malaixia, tức là sử dụng vào mục đích chung của gia đình, do đó các con đã biết và được hưởng lợi từ giao dịch này mà không phản đối.

Hơn nữa, tại phiên tòa ông D, bà M khai tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 thì hộ gia đình ông bà có 5 khẩu gồm có ông bà và 3 con (lần lượt sinh vào các năm 1980, 1983, 1985). Ông D, bà M mới chuyển nhượng, định đoạt 225m² đất trong tổng số 2.040m² đất ở, đất vườn được cấp cho cả hộ gia đình, chưa vượt quá 2/5 tổng tài sản nên chưa ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên còn lại trong gia đình. Nếu có tranh chấp về tài sản chung giữa các thành viên trong hộ gia đình thì tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu khởi kiện của chị Ng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà M là có căn cứ cần chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của chị Ng được chấp nhận nên lẽ ra ông D, bà M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng hộ ông D thuộc hộ nghèo nên được miễn tiền án phí DSST

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

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

[1]. Điều luật áp dụng:

- Áp dụng các Điều 26, 35; 39, khoản 2 Điều 92, 147, 184, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 689, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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.

[2]. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phùng Thị Ng, xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu D, bà Lương Thị M với chị Phùng Thị Ng, anh Ngô Anh T lập ngày 15/9/2009, được chứng thực tại UBND xã YM ngày 16/9/2009 (số chứng thực 132/Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD) với diện tích là 225m² đất (48m² đất ở và 177m² đất vườn), thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 05, tại thôn Đ, xã YM, Huyện LG, tỉnh Bắc Giang là có hiệu lực pháp luật, có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đường đi từ thị trấn Vôi đi xã An Hà dài 9m.

- Hướng Tây giáp đất hộ ông D dài 9m.

- Hướng Nam giáp đất hộ ông D dài 25m.

- Hướng Bắc giáp đất xã Tân Thanh dài 25m.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Hữu D, bà Lương Thị M được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ.

- Hoàn trả chị Phùng Thị Ng 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự Huyện LG theo biên lai thu số AA/2018/0006601 ngày 03/7/2018.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Báo cho đương sự có mặt biết có thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND Huyện LG;
- THADS Huyện LG;
- Tòa án tỉnh Bắc Giang
- Các đương sự;
- Lưu.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn Ngữ