

Bản án số: 22/2021/DSST  
Ngày: 30/11/2021

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN UH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thiện.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hạ Tuấn; ông Đặng Viết Côi.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Trương Thị Lan - Cán bộ TAND

huyện UH.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện UH tham gia phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thị Khuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện UH, thành phố Hà Nội xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 82/2020/TLST-DS ngày 15/10/2020 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXXST-DS ngày 21/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐST-DS ngày 08/11/2021, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Minh G** - sinh năm 1961. Nơi ĐKKH và chỗ ở hiện nay: Số 36, tổ 3 LT, quận DD, TP Hà Nội (*Có mặt*).

\* **Bị đơn:** Bà **Dương Thị O** - sinh năm 1971. Nơi ĐKKHKT: xóm 2, thôn VD, thị trấn VD, huyện UH, thành phố Hà Nội (*Vắng mặt*).

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

- Anh Lê Ngọc V, sinh năm 1993 (con trai bà O, vắng mặt);
- Chị Lê LA, sinh năm 1999 (con gái bà O, vắng mặt);

Đều có nơi ĐKKHKT: xóm 2, thôn VD, thị trấn VD, huyện UH, Thành phố Hà Nội.

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1954 (chồng bà G, Vắng mặt, có giấy ủy quyền cho bà G). Nơi ĐKKHKT: số 36, tổ 3, phường LT, quận DD, Thành phố Hà Nội.

**NHẬN THẤY:**

\* *Tại Đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc về việc không tiến hành hòa giải được và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh G (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn Đ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh G) trình bày:*

Về mối quan hệ: bà O là em gái chồng của em gái ruột bà G - bà Nguyễn Thị Minh Khánh.

Do biết bà có nhu cầu mua đất nên em gái ruột bà là bà Nguyễn Thị Minh Khánh (là chị dâu của bà Dương Thị O) có giới thiệu bà gặp bà Dương Thị O là người đang có nhu cầu bán đất để thỏa thuận việc mua bán đất. Sau khi gặp bà O, xác nhận đúng là bà O là chủ sở hữu của thửa đất và đang có nhu cầu bán nên ngày 22/9/2010 bà và bà O có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, nhưng chưa được công chứng chứng thực, cụ thể thửa đất bà nhận chuyển nhượng của bà O là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ ĐG7 TTDVTM và nhà ở thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, diện tích 72,5m<sup>2</sup> theo GCNQSD đất số seri BA 761015, do UBND huyện UH cấp cho bà Dương Thị O ngày 26/4/2010, số vào sổ cấp GCN: 00042. Vì tin tưởng là chỗ người nhà nên giữa hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau có chữ ký của bà Dương Thị O là bên chuyển nhượng và chữ ký của bà là bên nhận chuyển nhượng, hai bên chưa mang hợp đồng đi công chứng, chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2010 chỉ có các thông tin của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, mô tả đặc điểm Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất 23 nêu trên và một vài thỏa thuận khác đã được đánh máy soạn thảo sẵn trong hợp đồng, mục giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán các bên hiện để trống chưa điền thông tin. Tuy nhiên, thực tế các bên có thỏa thuận với nhau bằng miệng giá chuyển nhượng là 1.370.000.000đồng (*Một tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng*) và ngày 23/9/2010 bà đã giao, bà O đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất 23 nêu trên là 1.370.000.000đồng (*Một tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng*), việc giao nhận tiền chuyển nhượng được lập Giấy biên nhận tiền ngày 23/9/2010 do chính tay bà O tự tay viết và ký với sự chứng kiến của bà Phùng Thu Lý, sinh năm 1964 là hàng xóm nhà bà.

Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất 23 nêu trên chỉ là đất trống, cho đến nay vẫn là đất trống. Sau khi thanh toán tiền mua đất cho bà O, gia đình bà đã quản lý thửa đất từ đó cho đến nay.

Việc nhận chuyển nhượng đất chồng bà cũng biết, số tiền 1.370.000.000đồng bà thanh toán trả cho bà O là tiền chung của vợ chồng bà nhưng vì công việc của chồng bà bận nên chồng bà ủy quyền cho bà, bà đại diện thay mặt chồng bà giải quyết mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Sau khi thanh toán trả tiền cho bà O, nhiều lần bà gặp yêu cầu bà O cùng bà đi công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên để bà hoàn tất thủ tục sang tên bìa đỏ cho bà nhưng bà O chần chừ và cho đến sau này bà O không có ở nhà nữa, bà O đi đâu bà không biết. Bà liên lạc với bà O không

được.

Gia đình hai bên nhà bà với nhà bà O đã nhiều lần hòa giải tìm cách giải quyết nhưng không được.

Nay để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà làm đơn khởi kiện đến tòa án nhân dân huyện UH yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu bà Dương Thị O thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 761015 cho thửa đất số 23, tờ bản đồ số ĐG7 tại Trung tâm dịch vụ thương mại thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội đối với bà G tại Văn phòng công chứng hoặc UBND xã xác nhận;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 761015 cho thửa đất số 23, tờ bản đồ số ĐG7 tại Trung tâm dịch vụ thương mại thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội giữa bà Dương Thị O với bà Nguyễn Thị Minh G;

- Đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 761015 cho thửa đất số 23, tờ bản đồ số ĐG7 tại Trung tâm dịch vụ thương mại thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội giữa bà Dương Thị O với bà Nguyễn Thị Minh G.

\* Bị đơn - bà Dương Thị O, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Lê Ngọc V và chị Lê LA: đều không đến Tòa án làm việc và khai báo bất kỳ nội dung gì.

\* Tại biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án, Người làm chứng - bà Nguyễn Thị Minh Khánh trình bày: về mối quan hệ: bà là em gái ruột của bà G và là chị em dâu con chú con bác ruột với bà O (chồng bà và chồng bà O là hai anh em con chú con bác ruột). Bà và bà O chơi thân với nhau.

Do biết bà O cần tiền và có thửa đất ở thị trấn VĐ muốn bán, đồng thời cũng biết bà G có nhu cầu mua đất nên bà có giới thiệu bà G đến gặp bà O để bàn chuyện mua đất. Mọi lần giao dịch, nói chuyện về việc mua bán đất giữa bà O và bà G bà đều có mặt và chứng kiến toàn bộ sự việc. Bà O và bà G thỏa thuận bà O chuyển nhượng cho bà G thửa đất số 23, tờ bản đồ ĐG 7, diện tích 72,5m<sup>2</sup> tọa lạc ở TTDVTM và nhà ở thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, theo GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri BA 761015, do UBND huyện UH cấp cho bà Dương Thị O ngày 26/4/2010, với số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Ngày 22/9/2010 bà O và bà G lập Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bản đánh máy có mẫu và có một số chỗ để trống để điền thông tin sau. Hồ sơ này chỉ có chữ ký của bà Dương Thị O với tư cách là bên chuyển nhượng và chữ ký bà Nguyễn Thị Minh G với tư

cách là bên nhận chuyển nhượng. Hồ sơ chuyển nhượng có các nội dung cơ bản như đặc điểm QSD đất chuyển nhượng là thửa đất số 23 nêu trên, tuy nhiên về giá cả thì hai bên chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng chứ không ghi vào hồ sơ chuyển nhượng. Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất nêu trên chưa được công chứng hay chứng thực. Vì là chỗ chị em thân thiết với nhau từ lâu, có niềm tin với nhau nên giữa bà G với bà O mới lập hồ sơ chuyển nhượng như vậy và có hẹn nhau sau khi giao tiền xong thì sẽ cùng nhau đi làm thủ tục công chứng, chứng thực hồ sơ chuyển nhượng để sang tên trước bạ cho bà G sau. Ngay cùng ngày 22/9/2010 sau khi ký kết Hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa đất số 23 nêu trên bà G đã giao và bà O đã nhận đủ số tiền 30.000.000đồng (*Ba mươi triệu đồng*) là tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất. Đến ngày 23/9/2010, bà cùng bà O đến nhà bà ngoại bà là Nguyễn Thị My, sinh năm 1940 ở số nhà 18, ngõ 1150, đường Láng, phường LT, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội gặp chị G và chị Phùng Thị Thu Lý là bạn bà G ở đó. Tại đó, bà G giao và bà O nhận đủ số tiền 1.370.000.000đồng (*một tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*) số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 23 nêu trên còn lại. Ngay sau khi nhận đủ số tiền trên, bà O đã giao cho bà G giữ GCNQSD đất đối với thửa 23 nêu trên. Việc giao nhận tiền được lập thành biên bản giao nhận tiền ngày 23/9/2010 do chính tay bà O là người viết.

Tuy nhiên, sau này bà và bà G đã rất nhiều lần liên hệ, gặp gỡ bà O để yêu cầu bà O cùng đi công chứng, chứng thực hồ sơ chuyển nhượng thửa đất, làm thủ tục sang tên trước bạ thửa đất cho bà G nhưng bà O cứ khát lần khát lượt hết ngày này đến ngày khác cho đến nay đã gần 10 năm.

Vì lý do nhà bà ở xa, bà lại bận công việc và biết nội dung gì bà đều khai hết với Tòa án tại bản khai này nên bà xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc khác của Tòa án, bà cũng xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà.

*\* Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng - bà Phùng Thị Thu Lý trình bày:* về mối quan hệ: bà là hàng xóm bà G. Còn với bà O bà không có quan hệ gì.

Ngày 23/9/2010 bà đang ở nhà thì được bà G sang rủ đi cùng để trả tiền mua đất cùng bà G, vì số tiền bà G mang theo người rất lớn, đi một mình không yên tâm nên bà G có rủ và bà đồng ý đi cùng. Địa điểm giao tiền là nhà bà ngoại bà G là cụ Nguyễn Thị My - sinh năm 1940 ở số nhà 18, ngõ 1150, đường Láng, phường LT, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội. Khi bà và bà G đến nhà bà ngoại bà G thì gặp bà Khánh (là em gái ruột bà G) và bà O đang ở đó. Tại đó, bà G giao và bà O đã nhận đủ số tiền 1.370.000.000đồng (*Một tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng*) tiền chuyển nhượng đất, việc giao nhận tiền này được lập thành Giấy biên nhận tiền ngày 23/9/2010 do chính tay bà O là người viết, có đầy đủ chữ ký của bà Dương Thị O và có chữ ký của bà - Phùng Thu Lý với tư cách là người làm

chúng. Ngay sau khi giao tiền và viết giấy biên nhận bà thấy bà O có giao cho bà G 01 GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri BA 761015 đối với thửa số 23, tờ bản đồ ĐG 7, diện tích 72,5m<sup>2</sup> tọa lạc ở TTDVTM và nhà ở thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, do UBND huyện UH cấp cho bà Dương Thị O ngày 26/4/2010. Tại giấy biên nhận tiền ngày 23/9/2010 chỉ viết nội dung bà O đã nhận đủ số tiền của bà G là 1.370.000.000đồng. Bà có được nghe các bên nói chuyện số tiền này bà G trả cho bà O là để nhận chuyển nhượng thửa đất 23 nêu trên. Hiện nay, bà G vẫn đang giữ GCNQSD đất số seri BA 761015 nêu trên. Còn sau này việc giữa bà G và bà O tiến hành thủ tục sang tên trước bạ đối với thửa đất này như thế nào bà cũng không biết.

Vì lý do nhà bà ở xa, bà lại cũng đã có tuổi và biết nội dung gì bà đều khai hết với Tòa án tại bản khai này nên bà xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc khác của Tòa án, bà cũng xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà G có đơn đề nghị trung cầu giám định đối với chữ ký đứng tên “O, Dương Thị O” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sơ đồ thửa đất chuyển nhượng và giấy biên nhận tiền ngày 23/9/2010 có phải do cùng một người là bà Dương Thị O ký, viết ra hay không. Ngày 17/9/2021, Tòa án nhân dân huyện UH nhận được kết luận giám định của Viện khoa học Hình sự - Bộ Công an kết luận “*Chữ ký và các chữ “Dương Thị O” dưới mục “BÊN A” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, dưới mục “NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2, dưới các chữ “ngày 23/9/2010” trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ ký, chữ viết của Dương Thị O trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký, viết ra”*.

Ngày 13/10/2021, Hội đồng đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá đối với tài sản tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 23 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nêu trên, xác định: đất có trị giá 65.000.000đồng/m<sup>2</sup>, thửa đất có tổng giá trị (72m<sup>2</sup> x 65.000.000đ/m<sup>2</sup> = 4.680.000.000đồng (*Bốn tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng chẵn*); Trên đất chỉ là đất trống, không có tài sản gắn liền nào khác trên đất).

Tài sản tranh chấp trong vụ án hiện do bà G đang quản lý. Không có ai đang trực tiếp sinh sống trên đó.

*Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn có quan điểm xin được thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: “*Đề nghị Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2010 giữa bà Dương Thị O với bà Nguyễn Thị Minh G đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ ĐG7 TTDVTM và nhà ở thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, diện tích 72,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BA 761015, do Ủy*

*ban nhân dân huyện UH cấp cho bà Dương Thị O ngày 26/4/2010, số vào sổ cấp GCN: 00042 có hiệu lực pháp luật; bà G được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên trước bạ, để bà G được đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 23 nêu trên theo quy định của Pháp luật". Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá cũng như chi phí trưng cầu giám định và các chi phí tố tụng khác bà G đều không có ý kiến gì, không yêu cầu bị đơn hay ai phải chịu. Bà G không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.*

- Bị đơn là bà Dương Thị O, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lê Ngọc V, chị Lê LA: đều vắng mặt tại phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện UH có quan điểm về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự như tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện cho họ được trình bày quan điểm, tiến hành hòa giải theo đúng quy định nhưng không hòa giải được do bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; Bị đơn bà Dương Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

### **XÉT THẤY:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra lại tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **Về thủ tục tố tụng:**

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Minh G với bà Dương Thị O. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện cũng như nộp án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân huyện UH thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

- Sau khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định, đã triệu tập hợp lệ các bên đương sự đến Tòa án làm việc nhưng chỉ có nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Minh G đến Tòa án làm việc, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn Đ ủy quyền cho bà G

tham gia tố tụng tại Tòa án và xin được vắng mặt. Còn bị đơn - bà O cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh V, chị LA đều vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án. Tại biên bản xác minh có trong hồ sơ vụ án, chính quyền địa phương cung cấp: Chồng bà O là Lê Văn (Hồng) Khoan, đã chết từ năm 2000, hiện bà O chưa tái hôn với ai khác. Bà O có hai con là anh Lê Ngọc V và chị Lê LA. Bà G, anh V và chị LA có cùng nơi đăng ký thường trú ở thôn VĐ, thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, tuy nhiên hiện nay cả ba mẹ con bà O đều không thường xuyên sinh sống ở địa phương, thỉnh thoảng ba mẹ con bà O về nhà nhưng chỉ chốc lát rồi lại đi, chính quyền địa phương không biết nơi cư trú mới của ba mẹ con bà O, cũng không biết rõ thời điểm trở về địa phương của ba mẹ con bà O. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với ba mẹ con bà O theo quy định pháp luật. Phiên tòa mở ra lần đầu ngày 08/11/2021 đã phải hoãn vì lý do vắng mặt ba mẹ con bà O. Tại phiên tòa hôm nay, là phiên tòa mở lần hai, ba mẹ con bà O vẫn vắng mặt, do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

**Về nội dung:** Nguồn gốc thửa đất số 23 nêu trên là do bà O nhận chuyển nhượng lại từ người khác, sau đó bà O làm các thủ tục theo quy định pháp luật và được đứng tên trong GCNQSDĐ, cụ thể: thửa đất số 23, tờ bản đồ ĐG7 TTDVMTM và nhà ở thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, diện tích 72,5m<sup>2</sup> theo GCNQSD đất số seri BA 761015, do UBND huyện UH cấp cho bà Dương Thị O ngày 26/4/2010, số vào sổ cấp GCN: 00042. Ngày 22/9/2010, bà O chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà G. Việc chuyển nhượng hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được hai bên ký xác nhận, nhưng chưa được công chứng. Hai bên đã bàn giao đất và giao tiền xong. Thời điểm chuyển nhượng đến nay, qua xác minh ở chính quyền địa phương thửa đất không có tranh chấp quyền sử dụng đất, không bị kê biên thi hành án, không có quyết định hoặc thông báo thu hồi đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà G đã nhận đất và quản lý, không ai có ý kiến gì. Bà G nhiều lần yêu cầu bà O cùng bà đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng để bà G hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ, đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất nhưng thời gian đầu bà O khát lần khát lượt mãi, cho đến sau này bà G không liên hệ được với bà O nữa. Do đó bà G đã nộp đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện UH.

Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà O có hiệu lực pháp luật và bà G được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên, trước bạ, đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất 23 nêu trên. Hội đồng xét xử thấy:

- Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế và tự nguyện, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng. Mặc dù, bà O không đến Tòa án làm việc để xác nhận việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với bà G nhưng thông qua kết luận trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của Viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an, đủ căn cứ khẳng định chữ ký, chữ viết của bên chuyển nhượng đúng là do bà Dương Thị O ký, viết ra. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng các bên có đầy đủ năng lực hành vi. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tài sản. Theo kết quả thẩm định và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện từ khi nhận chuyển nhượng đến bà G đã nhận đất, quản lý ổn định, không tranh chấp, không có quyết định thu hồi hoặc thông báo thu hồi đất, không bị kê biên thi hành án. Như vậy, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất Đai, khoản 1 Điều 117 và Điều 501 Bộ luật Dân sự;

- Về hình thức hợp đồng: việc chuyển nhượng đất giữa bị đơn và nguyên đơn được lập thành văn bản nhưng không đúng về hình thức văn bản và không được công chứng, chứng thực theo quy định, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất Đai, khoản 2 Điều 117 và Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Theo quy định tại khoản 1 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; . . .”*.

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đương sự đã được thực hiện, bên chuyển nhượng nhận đủ tiền và đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và nhận đất quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Do bị đơn vi phạm thỏa thuận về việc làm thủ tục chuyển nhượng đất cho Nguyên đơn tại cơ quan có thẩm quyền nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đến Tòa án để làm việc cũng như trình bày quan điểm. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực để nguyên đơn được quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: về phía Đông Bắc của thửa đất có 01 vách ngăn khung kẽm bịt tôn kín toàn bộ chiều phía Đông Bắc thửa đất là 5m, cao 3m (vách ngăn này không nằm trong diện tích thửa đất 23 nêu trên). Theo bà Cung cấp, bức vách này là do nhà ông



Vinh bà Hạnh ở thôn VĐ, thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội có nói chuyện xin nhờ bà cho lập nên để lấy chỗ bán hàng ngoài vỉa hè. Bà G và vợ chồng ông Vinh bà Hạnh không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất cũng như bức vách tôn này. Bà G cũng không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết trong cùng vụ án này.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trưng cầu giám định và các chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp đủ và tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí này, không yêu cầu bị đơn hay ai phải hoàn trả lại, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

- Về án phí và quyền kháng cáo: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự đều được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 119, 163, 164, 169, các Điều từ 500 đến 503 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 12, Điều 166, 167, 168, 169, 170 và khoản 2 Điều 203 Luật Đất Đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai năm 2013; Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 4 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Minh G.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2010 giữa bà Dương Thị O với bà Nguyễn Thị Minh G đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ ĐG7 TTDVTM và nhà ở thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, diện tích 72,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BA 761015, do Ủy ban nhân dân huyện UH cấp cho bà Dương Thị O ngày 26/4/2010, số vào sổ cấp GCN: 00042 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Minh G được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ ĐG7 TTDVTM và nhà ở thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, diện tích 72,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BA 761015, do Ủy ban nhân dân huyện UH cấp cho bà Dương Thị O ngày 26/4/2010, số vào sổ cấp GCN: 00042.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Minh G được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, trước bạ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Minh G đối với thửa đất số 23 nêu trên theo quy định của pháp luật.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn - bà Dương Thị O phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh G số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0009859 ngày 15/10/2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện UH.

**3.** Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án - đối với đương sự có mặt; trong hạn 15 ngày - kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã nơi cư trú - đối với các đương sự vắng mặt./.

**Nơi nhân**

- TANDTP Hà Nội;
- VKSND cùng cấp;
- Chi cục THA DS huyện UH;
- Các đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Thiện**