

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÁNH LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **48/2024/DS-ST**

Ngày: 12-8-2024

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 HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Trí.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Duy Bản và ông Phùng Xuân Thành.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Biện Việt Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Kim T**, sinh năm 1973; Nơi cư trú: **Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận**; Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Hoài V**, sinh năm 1989; Nơi cư trú: **Khu phố L, Thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận**; Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1972; Nơi cư trú: **Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận**; Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1996; Nơi cư trú: **Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận**; Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị **Trần Thị Hà M**, sinh năm 2000; Nơi cư trú: **Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh**

**Bình Thuận**; Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1940; Nơi cư trú: Nơi cư trú: **Thôn D, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận**; Vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1]. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Võ Thị Kim T** và người đại diện theo ủy quyền anh **Trương Hoài V1** trình bày:

Vào ngày 27/02/2021 bà **T** nhận chuyển nhượng của bà **Bùi Thị H** diện tích đất 235m<sup>2</sup>, có chiều ngang 4,7m, chiều dài 50m thuộc một phần thửa đất số 559, tờ bản đồ 01, tọa lạc tại **thôn A, xã Đ, huyện T**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 089045 do **UBND huyện T** cấp ngày 03/12/2010 với giá chuyển nhượng là 155.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên mới lập giấy mua bán tay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Sau khi hai bên thỏa chuyển nhượng, bà **T** đã giao cho bà **H** đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất 155.000.000đồng, bà **H** giao đất cho bà **T** làm nhà ở, xây hàng rào, sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay các bên không có tranh chấp. Do thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà **H** thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nên chưa làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho bà **T**. Hiện nay bà **T** đã giao đủ tiền cho bà **H** nên có yêu cầu bà **H** làm thủ tục chuyển nhượng cho bà **T** nhưng bà **H** không chịu rút giấy chứng nhận về làm thủ tục chuyển nhượng cho bà **T**. Đến nay bà **T** đã thống nhất với bà **H** tự nguyện trả tiền vay của **H** tại ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển nhượng cho bà **T** nhưng do diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật nên bà **T** khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản hiệp đồng mua đất thổ cư đất lập ngày 27/02/2021 giữa bà **Võ Thị Kim T** với bà **Bùi Thị H** đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thửa đất số 101, diện tích 229,7m<sup>2</sup>, mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh **Văn phòng Đ** lập ngày 25/5/2024 tọa lạc tại **thôn A, xã Đ, huyện T**, thuộc một phần trong thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/20210, đứng tên ông **Nguyễn Ngọc M1** và bà **Bùi Thị H**.

- Bà **Võ Thị Kim T** tự nguyện chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **Bùi Thị H** trình bày ý kiến:

Vào năm 2021 bà H và con trai là anh Nguyễn Ngọc T1 thống nhất chuyển nhượng cho cho bà Võ Thị Kim T một phần thửa đất 559, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng là ông Nguyễn Ngọc M1 và bà Bùi Thị H có chiều ngang 4,7m chiều dài 50m, diện tích 235m<sup>2</sup> với giá là 155.000.000đồng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của bà T. Tuy nhiên thời điểm chuyển nhượng đất do bà T chưa có nhu cầu làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất nên bà H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay tiền. Khi bà T có nhu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H và bà T đã thỏa thuận bà T tự bỏ tiền trả nợ vay bà H tại ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, bà H có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cho bà T sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên do diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật nên bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản hiệp đồng mua đất thổ cư đất lập ngày 27/02/2021 giữa bà T với bà H thì bà H đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà T chứ không có ý kiến gì.

[3]. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Anh T2 là con của bà Bùi Thị H. Vào năm 2021, bà H, anh T2 có ký giấy sang nhượng cho bà T một phần thửa đất 559 tờ bản đồ 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cha mẹ anh là Nguyễn Ngọc M1 và bà Bùi Thị H có chiều ngang 4,7m chiều dài 50m, diện tích 235m<sup>2</sup> với giá là 155.000.000đồng. Sau khi chuyển nhượng đất, do bà T chưa có nhu cầu làm thủ tục tách thửa nên bà H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay tiền. Nay bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản hiệp đồng mua đất thổ cư lập ngày 27/2/2021 giữa bà T với bà H, ông T2 thì anh T2 đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T chứ không có ý kiến yêu cầu gì.

- Chị Trần Thị Hà M trình bày: Chị M là con bà Võ Thị Kim T. Theo chị M được biết phần diện tích đất tranh chấp giữa bà T mẹ chị M và bà Bùi Thị H tọa lạc tại thôn A, xã Đ có diện tích 235m<sup>2</sup> do bà T nhận chuyển nhượng của gia đình bà H vào năm 2021, có thỏa thuận bằng giấy viết tay, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà H, ông M1. Tại thời điểm chuyển nhượng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà T theo quy định pháp luật. Nay xảy ra tranh chấp, được Tòa án xác định tư cách tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên chị M

không có yêu cầu độc lập trong vụ án để yêu cầu giải quyết quyền lợi đối với phần diện tích đất tranh chấp.

- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà N là mẹ của ông Nguyễn Ngọc M1, chồng bà N là ông Nguyễn Ú đã chết. Mặc dù được Tòa án xác định là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M1 nhưng bà N không có yêu cầu độc lập để yêu cầu giải quyết quyền lợi đối với thửa số 101, diện tích 229,7m<sup>2</sup> mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 25/5/2024 tại Thôn A, xã Đ, huyện T, thuộc một phần trong thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/20210, đứng tên ông Nguyễn Ngọc M1 và bà Bùi Thị H hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa bà T3 và bà H. Bà N từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H theo “Văn bản hiệp đồng mua đất thổ cư” xác lập vào ngày 27/2/2021 có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 65, diện tích 229,7m<sup>2</sup>, mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 25/5/2024 tại Thôn A, xã Đ, huyện T, thuộc một phần trong thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/20210, đứng tên ông Nguyễn Ngọc M1 và bà Bùi Thị H thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Kim T.

- Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Kim T tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên cần ghi nhận, gồm có: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000đồng; chi phí đo đạc 2.213.000đồng, đã nộp đủ.

- Về án phí: Bà **Võ Thị Kim T** tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên toà, căn cứ lời khai của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn bà **Võ Thị Kim T** khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ‘văn bản hiệp đồng bán đất thổ cư’ xác lập ngày 27/2/2021 có hiệu lực pháp luật. Do đó quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại: **Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Võ Thị Kim T** và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Trương Hoài V1**; bị đơn bà **Bùi Thị H**; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị **Trần Thị Hà M**, anh **Nguyễn Ngọc T1** đều vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng các đương sự là phù hợp.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung:

Thời điểm các bên xác lập thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/2/2021 nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Kim T**:

Theo văn bản “văn bản hiệp đồng bán đất thổ cư” xác lập vào ngày 27/2/2021 ghi ngày 27/02/2021 giữa bà **Võ Thị Kim T** và bà **Bùi Thị H**, anh **Nguyễn Ngọc T1** và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc xác định: Thửa đất mà **Bùi Thị H** thỏa thuận chuyển nhượng cho bà **Võ Thị Kim T** có diện tích 229,7m<sup>2</sup>, trong đó có 32,5m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 197,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Theo thỏa thuận các bên, giá chuyển nhượng là 155.000.000 đồng, bà **T** đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị H**. Sau khi nhận chuyển đất của bà **H** thì bà **T** sử

dụng đất xây dựng nhà ở cấp 4, tường rào xây, trụ cổng kết cấu kiên cố, sử dụng ổn định liên tục từ khi nhận chuyển đất cho đến nay không xảy ra tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được xác lập bằng văn bản nhưng chưa công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Nhưng giữa bà **B T** và bà **H** đều tự nguyện xác lập thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện nay các đương sự đều thống nhất tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng, không có bên nào yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà **T** đã trả cho bà **H** số tiền 155.000.000đồng. Nay theo yêu cầu của bà **T** về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Ngọc T1**, chị **Trần Thị Hà M**, bà **Nguyễn Thị N** đều không có ai có ý kiến phản đối thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà **T** và bà **H**.

Do đó, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thị Kim T** căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực của thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ‘văn bản hiệp đồng mua đất thổ cư’ viết tay ngày 27/2/2021 giữa bà **Võ Thị Kim T** với bà **Bùi Thị H**.

[2.3]. Về chi phí tố tụng: Bà **Võ Thị Kim T** tự nguyện chịu chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm có: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng; chi phí đo đạc là 2.200.000đồng nên cần chấp nhận. Quá trình tố tụng bà **T** đã nộp đủ.

[3]. Về án phí: Bà **Võ Thị Kim T** tự nguyện chịu án phí dân sự sơ nên cần chấp nhận, buộc bà **Võ Thị Kim T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy của Nghị quyết 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.

[4]. Ý kiến về quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định đánh giá của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ vào:**

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 228, 238; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26 Nghị quyết 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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Kim T** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Võ Thị Kim T** và **Bùi Thị H** theo ‘Văn bản hiệp đồng mua đất thổ cư’ viết tay ghi ngày 27/02/2021:

- Bà **Võ Thị Kim T** được quyền sử dụng thửa đất số 101, diện tích 229,7m<sup>2</sup>; trong đó có 32,5m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 197,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, theo mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh **văn phòng Đ** lập ngày 25/5/2024 tại **Thôn A, xã Đ, huyện T**, thuộc một phần trong thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089045, do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 03/12/2010 đứng tên ông **Nguyễn Ngọc M1** và bà **Bùi Thị H**.

- Bà **Võ Thị Kim T** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Bà **Võ Thị Kim T** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp hiện đang thu giữ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo biên lai 0005501 ngày 20/11/2023. Bà **Võ Thị Kim T** đã nộp đủ án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án 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, 7b 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:***

- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Mạnh Trí**