

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỒNG PHÚ  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **49/2024/DS-ST**

Ngày: 29- 8 -2024

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ- TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hương**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Hoàng Xuân Tư**

2. Ông **Nguyễn Đăng Thường**

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:* Ông Đoàn Lương Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2024/TLST- DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐST-DS ngày 12/8/2024 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: **Mai Đức N**, sinh năm 1975 và bà **Đào Thị L**, sinh năm 1973. Trú tại: số G, Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đại diện theo ủy quyền là bà Lưu Thị Cẩm P, sinh năm 1996, trú tại Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022 (có mặt)

\* Bị đơn: ông **Mai Đức H**, sinh năm 1959, Trú tại: Đ, ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Bà **Mai Thị H1**, sinh năm 1962; Trú tại: Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

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

Bà **Mai Thị H2**, sinh năm 1969; Trú tại: Đ, ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

Ông **Mai Đức H3**, sinh năm 1972; Trú tại: Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình

Phước. (vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Mai Đức N bà Đào Thị L (đại diện theo ủy quyền bà Lưu Thị Cẩm P) trình bày:*

Ông Mai Đức N và bà Đào Thị L là vợ chồng hợp pháp; còn ông Mai Đức H, bà Mai Thị H1, ông Mai Đức H3, bà Mai Thị H2 là anh em ruột cùng cha cùng mẹ. Cha mẹ ruột của ông N là ông Mai Đức M, sinh năm 1933 (chết năm 2017), bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1933 (chết năm 2018).

Vào năm 2012, khi còn sống bố mẹ ông N là cụ Mai Đức M, cụ Nguyễn Thị H4 có sang nhượng (bán) cho ông N, bà L 01 mảnh đất có diện tích là chiều ngang 04 m x chiều sâu khoảng 25m, trên đất có căn nhà xây cấp 4 (xây năm 2000), tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá sang nhượng là 150.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ viết tay (chữ viết nội dung là của cụ Mai Đức M viết), có chữ ký của cụ M, cụ H4 và có ông Mai Đức H, ông Mai Đức H3 và bà Mai Thị H2 (là anh chị ruột của ông N) ký tên làm chứng; Ông N và bà L đã trả đủ tiền cho cha mẹ và đã nhận đất, nhà để sử dụng từ năm 2012 cho đến nay.

Năm 2016, do nhà xuống cấp và thấp hơn so với mặt đường nên ông N, bà L có sửa chữa nâng cấp nhà, cụ thể xây nâng cao phần tường nhà, tô, ốp gạch men; nâng cao nền, lát gạch men; lợp lại tôn và la phong; xây thêm công trình nhà bếp và khu vệ sinh. Việc sửa chữa, xây dựng, cha mẹ là cụ M, cụ H4 cũng như anh em ruột không ai có ý kiến gì.

Năm 2018, mảnh đất nói trên mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4, diện tích là 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N có làm thủ tục sang tên đổi với mảnh đất trên nhưng do cụ M, cụ H4 đã chết, ông H và bà H1 không thống nhất ký tên nên ông N không làm được thủ tục sang tên đất với mảnh đất trên.

Nay ông N bà L yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và Mai Đức N, Đào Thị L ký kết vào ngày 25/4/2012 đối với mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 có hiệu lực; Công nhận mảnh đất nói trên là của ông N, bà L; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động đối với mảnh đất nói trên từ cụ M, cụ H4 sang tên cho ông N bà L theo quy định.

Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

***\*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn Mai Đức H trình bày:***

Ông Mai Đức N là em ruột cùng cha cùng mẹ với ông H, còn bà Đào Thị L là em dâu. Gia đình ông H có 05 anh chị em ruột như ông N đã trình bày là đúng. Bố mẹ là cụ Nguyễn Đức M1, sinh năm 1933 (chết năm 2017) và cụ Nguyễn thị H4, sinh năm 1933 (chết năm 2018).

Việc bố mẹ ông H khi còn sống có bán cho vợ chồng ông Mai Đức N mảnh đất và căn nhà cấp 4, tại Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là đúng. Ông H thừa nhận mảnh đất và căn nhà trên đất là tài sản của bố mẹ ông H khi còn sống, nguồn gốc là của bố mẹ tạo dựng.

Khi mua bán hai bên thỏa thuận về tiền bạc như thế nào thì ông H không biết chính xác nhưng khi cụ M1 và cụ H4 viết giấy nhận tiền cọc bán nhà đất cho ông N có gọi ông H về chứng kiến và ông H có ký, ghi họ tên trong giấy đặt cọc sang nhượng nhà đất vào ngày 25/4/2012. Ông H có được chứng kiến việc bố mẹ nhận tiền đặt cọc bán nhà đất từ vợ chồng ông Mai Đức N số tiền là 100.000.000 đồng. Còn việc tiền bạc trả sau này như thế nào thì ông H không biết. Vợ chồng ông N sử dụng mảnh đất và căn nhà đó cho đến nay, bố mẹ ông H ở riêng mảnh đất khác. Việc vợ chồng ông N sửa chữa nhà cửa vào thời gian nào thì ông H không biết vì mãi đi làm.

Năm 2017, sau khi cụ **Mai Đức M chết**; ông N có trao đổi với ông H nhờ ông H ký giấy tờ cho ông N sang tên mảnh đất nói trên. Tuy nhiên, do cụ Nguyễn Thị H4 đang ở Đồng Nai (ở nhà con trai khác) nên ông H có nói đưa mẹ về, nếu mẹ đồng ý thì ông H ký nhưng ông N không đưa về.

Ông H không đồng ý yêu cầu của ông N, bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Mai Đức M, cụ Nguyễn Thị H4 và ông Mai Đức N, bà Đào Thị L đối với mảnh đất nói trên. Ông H không có yêu phản tố trong vụ án.

Ngoài ra ông H không còn yêu cầu nào khác.

***\*Bị đơn bà Mai Thị H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.***

***\* Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H2 trình bày:***

Bà Mai Thị H2 là chị ruột của ông Mai Đức N, bà Đào Thị L là em dâu của bà H2; bố mẹ bà H2 là cụ Mai Đức M, sinh năm 1933, cụ Nguyễn Thị H4, sinh năm 1933 (tất cả đã chết), gia đình có 05 anh chị em ruột gồm có bà H2, ông Mai Đức H, bà Mai Thị H1, ông Mai Đức H3 và Mai Đức N.

Vào năm 2012, bố mẹ bà H2 có bán cho vợ chồng ông N, bà L 01 mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 là đúng sự thật.

Lúc giao dịch mua bán giao tiền lần thứ nhất thì bà H2 không chứng kiến và

không ký giấy tờ mua bán nhưng bà H2 có nghe bố mẹ kể lại. Đến khi ông N, bà L giao tiền lần 2 (là 50.000.000 đồng) thì bà H2 có chứng kiến và có cùng cụ M, cụ H4 ký tên trong giấy mua bán sang nhượng, sự việc có ông Mai Đức H3 cũng ký chứng kiến. Bà H2 thừa nhận chữ viết trong giấy mua bán là của cụ Mai Đức M viết; Vợ chồng ông N, bà L đã ở trên nhà đất đó và sửa chữa, coi nơi căn nhà như hiện nay. Việc xây dựng sửa chữa, nâng cấp nhà bố mẹ bà H2 và các anh em đều biết và không ai có ý kiến gì. Bà H2 khẳng định mảnh đất và căn nhà là tài sản của bố mẹ đã sang bán cho vợ ông ông N, bà L.

Do vậy trước yêu cầu của ông N, bà L đề nghị được Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và ông Mai Đức N, bà Đào Thị L vào ngày 25/4/2012 đối với mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 có hiệu lực thì bà H2 hoàn toàn đồng ý.

Bà H2 cũng không có yêu cầu độc lập hay bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này. Bà H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***\* Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Đức H3 trình bày:***

Ông Mai Đức H3 và ông Mai Đức N, ông Mai Đức H, bà Mai Thị H1, bà Mai Thị H2 là anh em ruột cùng cha cùng mẹ. Cha mẹ ruột của chúng tôi là ông Mai Đức M, sinh năm 1933 (chết năm 2017), bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1933 (chết năm 2018).

Ông H3 thừa nhận là trước đây khi còn sống bố mẹ ông H3 là ông Mai Đức M, bà Nguyễn Thị H4 có sang nhượng (bán) cho vợ chồng Mai Đức N, Đào Thị L 01 mảnh đất có diện tích là chiều ngang 04 m x chiều sâu khoảng 25m, trên đất có căn nhà xây cấp 4 nhỏ (xây khoảng năm 2000) đất tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, ông H3 không biết đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Sau này, vợ chồng N, L ở, sửa lại và sinh sống cho đến nay.

Ông H3 thừa nhận chữ ký trong giấy mua bán là của ông Mai Đức H3, tuy nhiên bố mẹ ông H3 bán nhà đất cho ông N khi nào thì ông H3 không biết chính xác, ông H3 chỉ nghe nói là bán nhà đất cho ông N, sau này ông N có nhờ ông H3 ký cho ông N để làm sổ đất thì ông H3 ký.

Nay ông Mai Đức N yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và Mai Đức N, Đào Thị L ký kết vào ngày 25/4/2012 đối với mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 có hiệu lực; buộc ông Mai Đức H, bà Mai

Thị H1, bà Mai Thị H2, ông Mai Đức H3 có nghĩa vụ ký hoàn thiện các thủ tục sang tên mảnh đất nói trên từ cụ Nguyễn Đức M1, cụ Nguyễn Thị H4 sang tên cho ông N theo quy định thì ông H3 cũng đồng ý và không có ý kiến gì đối với mảnh đất này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bố mẹ ông H3 còn một mảnh đất ở gần đó (cách phần đất ông N đang sống khoảng 300 mét, đất có diện tích khoảng 11m ngang x 70 sâu) mảnh đất này là đất của tài sản của bố mẹ ông H3 để lại, hiện ông N cũng đang quản lý, ông H3 đề nghị ông N làm giấy viết tay để lại một phần đất 5m x 70m trên đất có nhà thờ tổ tiên, để ông H3 và con cháu đi lại thấp nhang.

Do bận công việc và làm công ty ở xa nên ông H3 xin được vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án. Ông H3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**\* Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án anh Vũ Văn N1, chị Mai Thị Thu L1 trình bày:**

Anh N1 là con của bà Mai Thị H2; chị L1 là con của ông Mai Đức H3 và là cháu ruột của ông Mai Đức N, ông Mai Đức H, bà Mai Thị H1, cụ Mai Đức M, sinh năm 1933 (chết năm 2017), cụ Nguyễn Thị H4, sinh năm 1933 (chết năm 2018) là ông bà ngoại của ông N1 và là ông bà nội của chị L1.

Trước đây, anh N1 và chị L1 có đăng ký hộ khẩu thường trú vào hộ gia đình cụ Mai Đức M; do khi làm hộ khẩu Công an xã ghi sai quan hệ với chủ hộ là “con” và gia đình cũng không chú ý nên không yêu cầu điều chỉnh lại; anh N1, chị L1 khẳng định mối quan hệ là “cháu” của cụ M chứ không phải là “con” cụ M như trong sổ hộ khẩu đã ghi.

Việc mua bán đất đai nhà cửa giữa hai cụ và ông N thì anh N1, chị L1 không được biết và cũng không có liên quan gì đến việc này; anh N1, chị L1 chỉ biết là nhà đất đang có tranh chấp là do vợ chồng ông N ở từ xưa (từ khi xây nhà) cho đến nay.

Anh N1, chị L1 cũng không có yêu cầu độc lập hay bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

### **Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú:**

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm của mình về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003, điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HD(TP ngày 1/8/2004 của HĐTPTANDTC, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và ông Mai Đức N, bà Đào Thị L vào ngày 25/4/2012 đối với mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ

số 32, tại tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 có hiệu lực. ông Mai Đức N, bà Đào Thị L có nghĩa vụ liên hệ với C có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xem xét đăng ký biến động hoặc cấp GCNQSD đất đứng tên ông N, bà L theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Mai Đức N, bà Đào Thị L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 25/4/2012 giữa cụ Mai Đức M, cụ Nguyễn Thị H4 với ông Mai Đức N bà Đào Thị L đối với thửa đất có diện tích là 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, công nhận phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông N, bà L. Vì vậy, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Diện tích đất tranh chấp trong hợp đồng có địa chỉ tại huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã giao và niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho các bên đương sự; bà Mai Thị H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ Điều 228 để xét xử vắng mặt bà H1 là phù hợp.

Về hàng thừa kế, tư cách tố tụng: cụ Mai Đức M và cụ Nguyễn Thị H4 chết; hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ được xác định gồm: Ông Mai Đức H, ông Mai Đức H5, ông Mai Đức N, bà Mai Thị H1, bà Mai Thị H2 sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ của tố tụng cụ M, cụ H4 theo quy định.

[1] Yêu cầu các của đương sự:

Ông Mai Đức N bà Đào Thị L yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và Mai Đức N, Đào Thị L ký kết vào ngày 25/4/2012 đối với mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 có hiệu lực. Công nhận

mảnh đất nói trên là của ông N, bà L. Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biên động đối với mảnh đất nói trên sang tên cho ông N bà L theo quy định. Yêu cầu này được ông N, bà L chứng minh bằng giấy sang nhượng viết tay, có chữ ký của các bên và người làm chứng; lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu khác có liên quan. Xét thấy, yêu cầu của ông N, bà L là có cơ sở, được chấp nhận, bởi lẽ:

Ngày 25/4/2012, cụ Mai Đức M, cụ Nguyễn Thị H4 chuyển nhượng nhà đất cho ông Mai Đức N, bà Đào Thị L 01 mảnh đất có diện tích 04 mét chiều ngang x 25 mét chiều sâu =100m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 110,6m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích 52m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ viết tay, có chữ ký của cụ M, cụ H4, ông N, bà L và ông Mai Đức H, ông Mai Đức H3, bà Mai Thị H2 ký chứng kiến.

Ông N, bà L nhận nhà đất và đầu tư xây dựng, coi nói, nâng cấp nhà cửa và sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay cụ M, cụ H4 và các hàng thừa kế thứ nhất (các con) của hai cụ là ông Mai Đức H, bà Mai Thị H1, ông Mai Đức H3, bà Mai Thị H2 đều sinh sống ở gần đó cùng biết và không ai có ý kiến gì. Điều này được ông Mai Đức H, bà Mai Thị H2, ông Mai Đức H3, các người cháu là chị Mai Thị Thu L1 và anh Vũ Văn N1 thừa nhận nên đây là sự kiện có thật không cần phải chứng minh.

Ông Mai Đức H không đồng ý với yêu cầu của ông N, bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên là có hiệu lực nhưng cũng không đưa ra được cơ sở gì để chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ. Và như đã phân tích ở trên, mặc dù “Giấy sang nhượng nhà ở” đề ngày 25/4/2012 có vi phạm về hình thức (không công chứng chứng thực theo quy định, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nhưng đã được các bên thừa nhận và cũng chính ông H thừa nhận là chứng kiến việc cụ M, cụ H4 làm giấy chuyển nhượng nhà đất cho ông N, bà L và chứng kiến việc ông N, bà L giao tiền cho cụ M, cụ H4; Ông N và bà L đã trả đủ số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng thành 02 lần; lần thứ nhất là 100.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông H, lần thứ 2 là 50.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà H2.

Ông N bà L đã nhận nhà đất sử dụng từ năm 2012, quá trình sử dụng đã sửa chữa, coi nói, nâng cấp nhà và sử dụng ổn định cho đến nay, không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp; và cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm; đất cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ M và cụ H4 vào năm 2018, việc đóng thuế và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai cụ đều do vợ chồng ông N làm thủ tục và đóng thuế để được cấp sổ đất. Theo quy định tại điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: ... *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà*

*nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”...*

Bà H2 và ông H3 đều đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và Mai Đức N, Đào Thị L ký kết vào ngày 25/4/2012 nên được ghi nhận.

Do cụ M và cụ H4 đều đã chết nên các đồng thừa kế thứ nhất của cụ M và cụ H4 là ông Mai Đức H, bà Mai Thị H1, ông Mai Đức H3, bà Mai Thị H2 phải có nghĩa vụ thay cụ M, cụ H4 ký các thủ tục để ông N bà L được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của các cụ M, cụ H4 nói trên. Từ những phân tích ở trên, xét thấy cần căn cứ vào các Điều 122, 388, 389, 401, 405 và 697, 698, 699 Bộ luật dân sự năm 2005 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và Mai Đức N, Đào Thị L ký kết vào ngày 25/4/2012 đối với mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 là có liệu lực; Công nhận phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông N, bà L kể từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông N, bà L có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được sang tên quyền sử dụng đất nói trên từ cụ ông Mai Đức M và cụ bà Nguyễn Thị H4 cho ông N và bà L đứng tên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động đối với mảnh đất trên hoặc cấp giấy CNQSD đất cho ông Mai Đức N, bà Đào Thị L phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147, Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú về điều luật áp dụng và hướng giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003; các Điều 122, 388, 389, 401, 405 và 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điều 27, Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**



1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức N và bà Đào Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mai Đức M, cụ bà Nguyễn Thị H4 và Mai Đức N, Đào Thị L ký kết vào ngày 25/4/2012 đối với mảnh đất có diện tích 110,6m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 32, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH) 204931/Tân Phước, cấp ngày 05/4/2018 mang tên hộ ông Mai Đức M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 có hiệu lực.

Công nhận phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông N, bà L kể từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông N, bà L có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được sang tên quyền sử dụng đất nói trên từ cụ ông Mai Đức M và cụ bà Nguyễn Thị H4 cho ông N và bà L đứng tên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động đối với mảnh đất trên hoặc cấp giấy CNQSD đất cho ông Mai Đức N, bà Đào Thị L phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng ông Mai Đức H và bà Mai Thị H1 phải chịu. Nguyên đơn Mai Đức N, bà Đào Thị L không phải chịu án phí. H6 lại cho ông N, bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0010088 ngày 01/3/2024 của Chi cục thi hành án huyện Đồng Phú.

Bản án (Quyết định) này 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 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.

Các bên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự.
- Lưu;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ Tòa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Hương**



