

Bản án số: 59/2024/DS-ST
Ngày: 16/9/2024
Về tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Quách Thị Phương Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Công Định, bà Nguyễn Thị Bích Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Mùi Nái- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2024/TLST-DS ngày 08/4/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2024/QĐXXST-DS ngày 28/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Ngô Văn Q**, sinh năm 1979. Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương.**

- Bị đơn: Chị **Wu Shih J** (tên khác: **Ngô Thị N**), sinh năm 1972. Địa chỉ: **Số B, ngõ G, đường Đ, Cụm E, phường T, khu B, thành phố Đ, Đài Loan.**

Người được chị **Wu Shih J** ủy quyền giao, nhận văn bản: Anh **Ngô Văn Q1**, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh H**- Luật sư của Văn phòng luật sư **Bảo C**. Địa chỉ: **Khu A, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị **Vũ Thị T**, sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền của chị **T**: Anh **Ngô Văn Q**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương.**

+ **UBND xã H**, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức D**- Chủ tịch **UBND xã H.**

Các đương sự vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện và quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của chị **Vũ Thị T** là anh **Ngô Văn Q** trình bày:* Thừa đất số 322, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương** có nguồn gốc do ông cha để lại cho bố mẹ anh là ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị T1** (đều đã chết). Năm 2011, bố mẹ anh tặng cho chị **Ngô Thị N** (tên gọi hiện nay là **Wu Shih J**) toàn bộ thửa đất số 322. Ngày 30/12/2011, **UBND huyện G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: **GCN QSDĐ**) đứng tên chị **N** đối với thửa đất số 322. Ngày 03/02/2012, chị **N** chuyển nhượng cho anh cùng vợ anh là chị **Vũ Thị T** toàn bộ thửa đất số 322 nói trên với giá 30.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất được lập thành văn bản với tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” nhưng không thực hiện công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Vợ chồng anh đã thanh toán cho chị **N** số tiền 30.000.000đ và trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 322 từ ngày 03/02/2012 đến nay. Khi chị **N** nhận tặng cho và chuyển nhượng thửa đất số 322 thì các bên chỉ căn cứ vào số liệu diện tích ghi trên **GCN QSDĐ** là 64m² đất trồng cây lâu năm mà không tiến hành đo đạc, kiểm tra lại diện tích thửa đất trên thực tế. Tuy nhiên quá trình sử dụng đất không xảy ra tranh chấp về ranh giới đất với các thửa đất liền kề và các hộ liền kề đều đã xây tường bao ngăn cách với thửa đất số 322. Hiện thửa đất số 322 có diện tích thực tế là 87,3m² nhưng vợ chồng anh nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 322 nên anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị **Ngô Thị N** được lập thành văn bản có tiêu đề «Giấy chuyển nhượng đất» ngày 03/02/2012.

- Công nhận anh và chị **Vũ Thị T** được quyền sử dụng hợp pháp 87,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương**.

*Tại các văn bản gửi cho Tòa án và quá trình làm việc với Tòa án, bị đơn là chị **W Shih Jung** trình bày:* Chị sinh ra, lớn lên ở Việt Nam với tên gọi là **Ngô Thị N**, cư trú tại **thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương**. Ngày 06/01/2016, chị được cơ quan có thẩm quyền của Đài Loan công nhận là người có quốc tịch Đài Loan và được cấp Chứng minh thư nước **Trung Hoa Dân Q** số B260078000 với tên gọi **Wu Shih Jung**.

Năm 2011, chị được bố mẹ đẻ là ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị Thanh t** cho riêng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14 ở **thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương** và được **UBND huyện G** cấp **GCN QSDĐ** ngày 30/12/2011, số BA 913339, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00122 đối với thửa đất số 322. Do không có nhu cầu sử dụng đất và trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, chị đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh **Ngô Văn Q**, chị **Vũ Thị T** toàn bộ thửa đất số

322 với giá 30.000.000đ. Hai bên có lập văn bản với tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” nhưng không thực hiện công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Anh Q, chị T đã thanh toán cho chị toàn bộ số tiền 30.000.000đ và chị đã bàn giao cho anh Q, chị T quản lý, sử dụng thửa đất số 322 cùng bản gốc GCN QSDĐ từ ngày 03/02/2012. Khi chuyển nhượng đất thì hai bên chỉ căn cứ diện tích được ghi tại GCN QSDĐ là 64m² đất trồng cây lâu năm chứ không đo đạc lại trên thực tế. Nếu kết quả thẩm định của Tòa án thể hiện diện tích đất tăng lên hoặc giảm đi thì chị và anh Q, chị T cũng không phải thực hiện nghĩa vụ gì với nhau nữa vì hai bên đã thỏa thuận là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 322. Sau này anh Q, chị T nhiều lần yêu cầu chị cùng đến các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên chủ sử dụng thửa đất số 322 nhưng vì liên quan đến vấn đề thay đổi quốc tịch của chị nên hiện hai bên chưa hoàn thiện được thủ tục sang tên chủ sử dụng đất. Vì vậy chị đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q.

Người đại diện của UBND xã H, huyện G phản ánh: Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14, diện tích 64m² được UBND huyện G cấp GCN QSDĐ ngày 30/12/2011, vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 00122, số phát hành BA 913339 mang tên bà Ngô Thị N. Nguồn gốc đất: Nhận tặng cho từ ông Ngô Văn Đ và bà Phạm Thị T1. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện diện tích đất tăng nhưng hình thể, kích thước thửa đất không thay đổi là do sai số do tính toán nhầm lẫn từ trước.

Tại bản luận cứ gửi cho Tòa án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Chị N đã chuyển nhượng cho anh Q, chị T toàn bộ thửa đất số 322; đã được thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là 30.000.000đ và đã bàn giao thửa đất số 322 cho anh Q, chị T quản lý, sử dụng từ ngày 03/12/2012. Việc chuyển nhượng đất được lập thành văn bản viết tay nhưng không thực hiện việc công chứng, chứng thực. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân theo và chấp hành đúng; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ các quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 03/02/2012 ký giữa anh Q và chị N. Công nhận anh Q và chị T được quyền sử dụng hợp pháp 87,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14 ở thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương. Tạm giao cho anh Q, chị T được tiếp tục sử dụng 7,3m² đất lưu không cho đến khi nhà nước thu hồi đất thì phải tháo dỡ tài sản để

trả lại mặt bằng đất. Buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chị **Wu Shih J** là người mang Quốc tịch Đài Loan và đang sinh sống tại Đài Loan. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14 có địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương**. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

[1.2] Các đương sự được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nguồn gốc, diện tích đất tranh chấp: Trình bày của các đương sự phù hợp với tài liệu là GCN QSDĐ do **UBND huyện G** cấp ngày 29/9/2003 đứng tên ông **Ngô Văn Đ**, bà **Phạm Thị T1** và GCN QSDĐ số BA 913339, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00122, do **UBND huyện G** cấp ngày 30/12/2011 đứng tên chị **Ngô Thị N**. Vì vậy có căn cứ xác định thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: **Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương** thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị **Ngô Thị N** (tên gọi hiện nay là **Wu Shih J**) do nhận tặng cho từ ông **Ngô Văn Đ** và bà **Phạm Thị T1**. Tại các GCN QSDĐ đã cấp cho ông **Đ**, bà **T1** và cấp cho chị **N** ghi nhận diện tích thửa đất số 322 là 64m² và kích thước các cạnh của thửa đất số 322 gồm: Cạnh phía Bắc dài 16m, cạnh phía Nam dài 16m, cạnh phía Đông dài 3m, cạnh phía Tây dài 8m. Ngày 05/6/2014, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích hiện trạng của thửa đất số 322 là 87,3m² và kích thước hiện trạng các cạnh thửa đất số 322 gồm: Cạnh phía Bắc dài 15,41m; cạnh phía Nam gồm hai đoạn 3,35m và 12,63m; cạnh phía Đông gồm ba đoạn dài 0,88m, 0,98m và 1,63m; cạnh phía Tây dài 7,83m. Các đương sự đều xác định quá trình sử dụng đất không có tranh chấp về ranh giới với các thửa đất liền kề và hiện đã xây tường bao xung quanh, chênh lệch về số liệu diện tích đất là do nhầm lẫn trong tính toán. Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào diện tích hiện trạng để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo phản ánh của **Cục H1**, quốc tịch, chứng thực- Bộ Tư pháp thì chị **Ngô Thị N** được Chủ tịch nước cho thôi quốc tịch Việt Nam tại Quyết định số 925/QĐ-CTN ngày 06/5/2014. Do đó trước ngày 06/5/2014, chị **N** là người mang quốc tịch Việt Nam và có đủ điều kiện để nhận tặng cho, chuyển nhượng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14 ở **thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương**. Tại thời điểm chuyển nhượng, chị **N** và anh **Q**, chị **T** căn cứ diện tích được ghi nhận tại GCN QSDĐ đã cấp cho chị **N** là 64m²

đất trồng cây lâu năm mà không tiến hành đo đạc, kiểm tra lại. Kết quả thẩm định của Tòa án xác định diện tích thực tế hiện nay của thửa đất số 322 là 87,3m². Chị **N** xác định đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 322, không yêu cầu anh **Q**, chị **T** phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với phần diện tích tăng thêm và xác định chị không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất số 322. Giữa chị **N** và anh **Q** có lập văn bản viết tay về việc chuyển nhượng thửa đất số 322 với tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” nhưng không thực hiện việc công chứng, chứng thực văn bản tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 (*pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch*). Tuy nhiên, các bên đều xác định anh **Q**, chị **T** đã thanh toán cho chị **N** đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là 30.000.000đ; chị **N** đã bàn giao cho anh **Q**, chị **T** trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 322 từ ngày 03/02/2012. Do đó có cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất giữa chị **N** với anh **Q**, chị **T** là có thật. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng đất và thống nhất đề nghị Tòa án công nhận cho anh **Q**, chị **T** được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 322. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Ngoài diện tích 87,3m² đất thuộc thửa đất số 322, anh **Q** và chị **T** còn đang sử dụng 7,3m² đất lưu không thuộc đường xóm do UBND xã **H** quản lý. Hiện trên phần đất này đã có công trình xây dựng, cây trồng nên cần tạm giao cho anh **Q**, chị **T** được tiếp tục sử dụng phần đất này. Khi nào nhà nước thu hồi đất thì anh **Q**, chị **T** phải tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho nhà nước.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Anh **Q** đã tự chi trả các khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn đề nghị được chịu án phí thay bị đơn là tự nguyện nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ

phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn Q:

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Văn Q và chị Ngô Thị N (hiện là Wu Shih Jung mang quốc tịch Đài Loan) được lập thành văn bản có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 03/02/2012.

- Công nhận anh Ngô Văn Q và chị Vũ Thị T được quyền sử dụng hợp pháp 87,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương (theo hình A1A2A3A4A18A6A19 tại sơ đồ kèm theo).

Anh Ngô Văn Q và chị Vũ Thị T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Tạm giao cho anh Ngô Văn Q và chị Vũ Thị T được tiếp tục sử dụng 7,3m² đất lưu không có vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 322, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương và đường xóm (theo hình A5A6A18 tại sơ đồ kèm theo). Khi nào cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thì anh Q, chị T phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng đất theo quy định.

3. Về án phí: Chấp nhận sự tự nguyện của anh Ngô Văn Q chịu thay chị Wu S Jung án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0000578 ngày 08/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương. Anh Q đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí.

4. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày; bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

Quách Thị Phương Thúy