

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DIỄN CHÂU  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST

Ngày: 12/11/2024

V/v: “Yêu cầu công nhận

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DIỄN CHÂU - TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Danh Hùng.

*Hội thẩm nhân dân:* bà Cao Thị Thúy và bà Nguyễn Thị Liên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Thị Vân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diễn Châu tham gia phiên tòa:** ông Phạm Thế Khoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 12 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 tranh chấp về việc “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2024/QĐXXST-ST ngày 11/9/2024; Quyết định tạm ngừng số 01/2024/QĐ-DS ngày 30/9/2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số: 2579/2024/TB-DS ngày 24/10/2024 giữa:

**- Nguyên đơn:** Ông Đoàn Đăng M – có mặt

Địa chỉ: xóm A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: ông Mai Sỹ L Văn  
phòng Luật sư Quang L1 và cộng sự - có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Đậu Thị H 1945 - vắng mặt

Địa chỉ: Làng M, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An

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

1. Bà Hoàng Thị N - vắng mặt

Trú tại: xóm A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An

**- Đại diện theo ủy quyền:** Ông Đoàn Đăng M - có mặt

Địa chỉ: xóm A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2023)

2. Anh Lê Anh S - vắng mặt

Địa chỉ: Làng M, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An

3. Chị Lê Thị H1 - vắng mặt

Địa chỉ: Làng M, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An

4. Lê Bằng G - vắng mặt

Địa chỉ: Làng M, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An

5. Lê Thị O - vắng mặt

Địa chỉ: đường số 4, khu dân cư phường 3, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang

6. Lê Thị B- vắng mặt

Địa chỉ: khu V, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/03/2021, tại các bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Đoàn Đăng M trình bày:*

Năm 1999, vợ chồng ông Lê Hữu Ư Đậu Thị H2 về quê nội tại huyện Nsinh sống nên đã bán cho vợ chồng ông Đoàn Đăng M1 căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>) tại xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An đã được UBND huyện D chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu Ư1. Ông và ông Lê Hữu Ư2 Giấy xin bán nhà đề ngày 26/01/1999 (sau đây gọi là “*Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999*”) là bản viết tay do ông Lê Hữu Ư3, có ký tên và được UBND1 chứng thực, giá chuyển nhượng ghi trong giấy là 8 triệu đồng nhưng trên thực tế vợ chồng ông M15 giao tiền cho ông Ư bà H3 lần với tổng số tiền 17 triệu đồng là tiền mua đất ở và mua thêm đất nông nghiệp nhưng việc mua bán đất nông nghiệp không lập thành giấy tờ, sau này, ông Ư4 lại đất nông nghiệp, ông đã trả lại và hai gia đình thống nhất không tranh chấp gì với nhau nữa. Sau khi nhận đủ tiền, ông Ư bà H4 bàn giao nhà và đất cho gia đình ông Msử D ổn định từ năm 1999 cho đến nay.

Sau một thời gian ông Đoàn Đăng M2 chính quyền địa phương để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì được hướng dẫn cần có chữ ký của bà H5 ông đến gặp bà H6 yêu cầu ký bổ sung nhưng con cái bà H7 cản không cho bà H8. Năm 2017, ông Ư5, ngày 11/10/2019, bà H và ông lập Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất đề ngày 11/10/2019 (sau đây gọi là “*Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019*”) bản đánh máy hai bên ký tên có chứng thực của UBND xã D để làm hồ sơ, khi hai bên ra văn phòng C để làm thủ tục nhưng con cái của bà H9 hợp tác nên không thể thực hiện thủ tục công chứng được.

Nay ông Đoàn Đăng M đề N1 Tòa án công nhận “*Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999*” giữa ông Đoàn Đăng M3 ông Lê Hữu Ư “*Đơn chuyển nhượng đất*

ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019” giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H15 hợp pháp để ông và vợ là bà Hoàng Thị N2 căn cứ đi đăng ký xin cấp Quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>) tại xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An.

- *Tại biên bản lấy lời khai, bà Đậu Thị H10 bày:* Bà kết hôn với ông Lê Hữu U6 1970 và sinh sống tại xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An vợ chồng có tạo lập được hai thửa đất ở và được cấp một số đất nông nghiệp, ngày 04/12/1997, được UBND huyện D chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lê Hữu U Năm 1999, ông U7 định quay về quê nội tại huyện N sinh sống, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng quyết định bán lại cho gia đình ông Đoàn Đăng M5 đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup>, ông U ông M6 giấy tờ với nhau, bà là người trực tiếp nhận tiền bán đất, ông M7 tiền ba lần cụ thể: lần 1 bà nhận 5.000.000 đồng, lần 2 nhận 8.000.000 đồng, lần 3 nhận 4.000.000 đồng, tổng cộng 17.000.000 đồng và dùng toàn bộ tiền vào việc xây dựng, tạo lập nhà cửa trên N Khi bán nhà và đất, ngoài con trai cả là Lê Anh S1 trưởng thành và đi làm trong miền N còn những người con khác đang sống cùng ông bà và đều biết việc mua bán giữa hai nhà. Sau khi nhận tiền, ông bà giao đất cho gia đình ông M sử dụng từ năm 1999 đến nay, cả gia đình bà chuyển về xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An sinh sống. Trước khi mất, ông U15 bàn với bà sẽ về D để làm thủ tục chuyển tên giấy tờ đất sang cho ông M8 giữa hai ông có một số vấn đề nên xảy ra mâu thuẫn, cãi vã, khi về ông U15 kể cho bà và các con nghe. Sau khi ông U8, ông M9 lên nhờ bà và các con ký các thủ tục để sang tên đất nhưng do chấp niệm chuyện cũ nên các con bà không đồng ý, bà thì vẫn chấp nhận và đã ký “*Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019*” cho ông M Nhiều lần khi các con gọi điện về hỏi thăm bà cũng có nhắc nội dung này và khuyên các con về làm thủ tục cho ông M8 các con bà không đồng ý. Bà và ông U15 5 người con, trong đó có anh Lê Anh S2 Lê Thị B, chị Lê Thị O1 đang công tác làm ăn ở Hậu Giang, địa chỉ cụ thể thì bà đã cung cấp cho Tòa án, nội dung sự việc liên quan đến ông M10 bà vẫn trao đổi thường xuyên, giấy tờ Tòa án gửi bà vẫn lưu giữ và thông báo cho các con đầy đủ nhưng các con bà đều nói để Tòa án giải quyết. Hiện tại sức khỏe của bà đã già yếu nên bà không thể đến Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu để tham gia các phiên hòa giải, phiên tòa được nên bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định vì thực tế bà cũng không tranh chấp gì với gia đình ông M

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H11 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu giải quyết việc ông Đoàn Đăng M yêu cầu Tòa án công nhận “*Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999*” giữa ông Đoàn Đăng

M3 ông Lê Hữu U “Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019” giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H là hợp pháp nhưng bà H11 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Nguyên đơn, chấp hành pháp luật theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 691, 706, 707, 711 Bộ luật dân sự năm 1995

Các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đăng M.

Công nhận hiệu lực của “Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999” giữa ông Đoàn Đăng M3 ông Lê Hữu U “Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019” giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H12

Ông Đoàn Đăng M được quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>) tại xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí: bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Đoàn Đăng M11 kiện bà Đậu Thị H13 việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất thể hiện bằng “Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999” giữa ông Đoàn Đăng M3 ông Lê Hữu U “Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019” (Sau đây gọi chung là các “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất”) giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H có hiệu lực. Đây là tranh chấp về Hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Diên Châu, tỉnh Nghệ An.

[1.2] Ông Lê Hữu U9 chết vào ngày 04/5/2018 (âm lịch) nên Tòa án xác lập tư cách tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với: anh Lê Anh S2 L2 chị Lê Thị O (là các con đẻ của ông Lê Hữu U bà Đậu Thị H) trong vụ án.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Bị đơn bà Đậu Thị H10 bày vì lý do sức khỏe nên không thể tham gia tố tụng tại Tòa án; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Bằng G1 Lê Thị H1 và chị Lê Thị B, Lê Anh S3 chị Lê Thị O, Tòa án đã tiến hành niêm yết hợp lệ tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, liên lạc qua điện thoại, tổng đạt các văn bản tố tụng qua địa chỉ được cung cấp nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều vắng mặt không có lý do, bà H4 thông báo về việc giải quyết vụ án nhưng không có mặt tại Tòa án để làm việc, đồng thời cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án. Bà Hoàng Thị N3 mặt nhưng ủy quyền cho ông Đoàn Đăng M12 người đại diện. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

## **[2] Về nội dung:**

[2.1] Về chủ thể và đối tượng của hợp đồng: Căn cứ vào “Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999” giữa ông Đoàn Đăng M3 ông Lê Hữu U “Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019” giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H (sau đây gọi tắt là các “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất”) đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>), địa chỉ tại xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An đã được UBND huyện D chứng nhận quyền sử dụng đất số I 656620 ngày 04/12/1997 mang tên hộ Lê Hữu U1. Theo các tài liệu về hồ sơ cấp giấy chứng nhận do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp theo công văn số 1490/CNVPĐK-HCLT ngày 11/10/2024: tại bảng tổng hợp diện tích kê khai cấp đất của xóm AHTX T2 xã D tất cả đều kê khai theo hộ gia đình, trong đó có hộ ông Lê Hữu U10 U là người trực tiếp viết các giấy tờ kê khai, việc thực hiện các thủ tục là theo quy định của pháp luật hướng dẫn, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện D ngày 04/12/1997 mang tên hộ Lê Hữu U1 nhưng xác minh tại UBND xã D không có tài liệu lưu trữ về việc

đăng ký hộ khẩu, hộ tịch hộ gia đình giai đoạn trước năm 1999 nên không có đủ căn cứ xác định các thành viên hộ gia đình ông Lê Hữu U11 thời điểm cấp Giấy chứng nhận năm 1997. Tại các Biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Đậu Thị H14 công nhận thửa đất là của bà và ông U12 lập sau khi kết hôn năm 1970 để gia đình sinh sống tại xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An, việc cấp bìa cho hộ gia đình là theo hướng dẫn và chủ trương của Nhà nước thời bấy giờ. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 656620 do UBND huyện D ngày 04/12/1997 mang tên hộ ông Lê Hữu U13 định: thửa đất số 09, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xóm A, HTXNN T diện tích 200 m<sup>2</sup> đất ở và 250 m<sup>2</sup> đất vườn, tổng cộng 450 m<sup>2</sup>. Do đó, ông Lê Hữu U bà Đậu Thị H15 các chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất nên ông bà có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Năm 1999, ông U14 thủ tục mua bán với ông M, bà H16 việc mua bán này nhưng không ký giấy tờ mà chỉ nhận tiền và sử dụng tiền để mua đất, xây dựng nhà cửa trên huyện N Trường hợp này đã được Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” hướng dẫn: *“Trường hợp hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*.

Tại khoản 2 Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995 và mục 2, điều 8, chương 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, đất chuyên dùng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất đó”*. Việc ông Đoàn Đăng M *“có nhu cầu sử dụng đất”* nên đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên là phù hợp với các điều kiện theo quy định của pháp luật của Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tại thời điểm ký kết các Văn bản chuyển nhượng các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, giao dịch không vi phạm điều cấm của xã hội và đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng theo quy định .

[2.2] Về hình thức, nội dung các Văn bản chuyển nhượng:

Xem xét các *“Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*: về nội dung các Giấy tờ này đã thể hiện rõ việc mua bán đất và nhà ở, số thửa đất, tờ bản đồ,

vị trí thửa đất, diện tích đất, loại đất và tài sản trên đất, giá tiền, chủ thể chuyển nhượng.

Về hình thức “*Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999*” giữa ông Đoàn Đăng M3 ông Lê Hữu U15 chứng thực của UBND xã D đảm bảo đảm bảo quy định “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định*” tại Điều 691 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; “*Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019*” giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H không phải là ký kết Hợp đồng dân sự mới mà là việc xác nhận lại giao dịch tại “*Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999*” do cơ quan thẩm quyền hướng dẫn thiếu chữ ký của đồng sở hữu thửa đất, được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia giao dịch, có chứng thực của UBND xã D là đảm bảo về hình thức hợp đồng quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] *Về việc thực hiện hợp đồng:* Trong “*Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999*” đã ghi rõ ông Lê Hữu U16 cho ông Đoàn Đăng M13 nhà cũ và ô đất ở thửa số 09, tờ bản đồ 23 có diện tích 450 m<sup>2</sup> với số tiền chuyển nhượng là 08 (tám) triệu đồng, quá trình giải quyết các đương sự cũng đã thừa nhận, thống nhất và đều không có tranh chấp gì về hiện trạng các tài sản khi mua bán, giá cả; bà Đậu Thị H17 định đã nhận từ ông Đoàn Đăng M14 tiền 17 triệu đồng tiền bán đất và nhà, chia làm nhiều lần, gia đình bà đã sử dụng số tiền đó để mua đất và làm nhà sinh sống tại xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An từ năm 1999 đến nay; ông Đoàn Đăng M15 nhận đất, đã quản lý, sử dụng công khai, liên tục trong một thời gian dài từ năm 1999, xây dựng công trình trên đất, sinh sống từ đó đến nay, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế được UBND xã D xác nhận ngày 06/12/2022. Từ khi mua bán các con cháu của hai gia đình đều biết nhưng không có ý kiến phản đối gì 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. Vị trí trên phù hợp với thửa đất trên thực tế, được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu.

Theo kết quả xem xét thẩm định trong quá trình giải quyết vụ án, xác định là thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> đã được (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>) tại xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An. Thửa đất có tứ cận cụ thể: Phía đông giáp nhà đất ông Cao Văn T, Phía tây giáp đường GTNT, Phía Nam giáp đất ông Cao Bá T1, Phía Bắc giáp đường GTNT. Tại Biên bản xác minh ngày 01/10/2024 về biến động diện tích thửa đất đã xác định: Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> đã được (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>) địa chỉ xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An, đo đạc hiện trạng xác định diện tích thửa đất là 467,3 m<sup>2</sup>, tăng so với diện

tích được cấp trên Giấy chứng nhận là 17,3 m<sup>2</sup> nguyên nhân do sai số đo đạc, đất không có tranh chấp về tứ cận.

Về tài sản trên đất: 01 nhà cấp bốn cũ của ông Ủa H18 dựng từ năm 1999, ông M16 sang lại vào năm 2016 có giá trị 20.000.000 đồng; 01 nhà hai tầng diện tích 250 m<sup>2</sup>, 01 nhà chăn nuôi lợn mái tôn, hệ thống công trình phụ là nhà tắm, nhà vệ sinh, sân, mái tôn lợp, tường bao, cổng và khung sắt xây bao quanh hàng rào do gia đình ông Đoàn Đăng M17 dựng năm 2005, có giá trị 909.000.000 đồng. Đất và tài sản gắn liền trên đất hiện đang do gia đình ông M18 tiếp sử dụng. Như vậy, hiện trạng vị trí thửa đất và các tài sản gắn liền phù hợp với nội dung chuyên nhượng tại các “*Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đã hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 tại khoản a, tiểu mục 2,3, mục 2 phần II như sau: “*Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây: a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.*

Đối chiếu với các điều kiện về ý chí, năng lực, điều kiện các chủ thể ký kết, hình thức, mục đích và nội dung hợp đồng, đối tượng chuyển nhượng, giá và xét thực tế bên nhận chuyển nhượng “*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” Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở để công nhận “Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999” giữa ông Đoàn Đăng M3 ông Lê Hữu U “Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019” giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H là hợp pháp và giao cho ông Đoàn Đăng M19 quyền sử dụng và thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản trên đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>) tại xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An.

**[3] Về chi phí tố tụng:** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

**[4] Về án phí:** Bà Đậu Thị H19 chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng bà Đậu Thị H(79 tuổi) là người cao tuổi, có đơn xin miễn nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**[5] Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:*

*Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, các Điều 227, Điều 228 và Điều 266; Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;*

*Các Điều 691, 693, 706, 707, 708, 711 Bộ luật dân sự năm 1995*

*Các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015*

*Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

*Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*

*Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Đoàn Đăng M.

Công nhận “Giấy xin bán nhà ngày 26/01/1999” giữa ông Đoàn Đăng M4 ông Lê Hữu U’ “Đơn chuyển nhượng đất ở, đất vườn, tài sản gắn liền trên đất ngày 11/10/2019” giữa ông Đoàn Đăng M4 bà Đậu Thị H là hợp pháp.

Giao cho ông Đoàn Đăng M4 bà Hoàng Thị N4 quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, diện tích 450 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>) tại xóm A, xã D, huyện D, Nghệ An.

Ông Đoàn Đăng M4 bà Hoàng Thị N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

**2. Về án phí:** Bà Đậu Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**3. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị N có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc tổng đạt hợp lệ.

*Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND huyện Diễn Châu;
- Chi cục THADS huyện Diễn Châu;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

**Nguyễn Danh Hùng**