

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TAM DƯƠNG  
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST  
Ngày 16 tháng 5 năm 2024  
“V/v yêu cầu công nhận hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM DƯƠNG, TỈNH VINH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Minh Hoàng

*Các hội thẩm nhân dân:* Bà Trần Thị Kim Duyên và bà Hoàng Thị Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Khổng Phương Thùy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Dương

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương tham gia phiên tòa:**  
Ông Hoàng Mậu Lâm - Kiểm sát viên

Trong các ngày 09 và 16 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tam Dương đưa ra xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số: 97/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1986, cùng địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (anh D và chị Ú đều vắng mặt khi xét xử, anh D có mặt khi tuyên án)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1992, địa chỉ: Công ty L1 - Xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1960, cùng địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Phạm Tiến T1, sinh năm 1991, địa chỉ: TDP T, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1993, địa chỉ tại: Thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, vắng mặt

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy D1 trình bày:

Hộ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y có thửa đất số 51, tờ bản đồ số 05 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 8.345m<sup>2</sup>), thửa đất đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số BB843663 ngày 25/6/2010 đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y.

Ngày 18/02/2021, anh D và chị Ú đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất trên của ông T, bà Y. Hai bên tự làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng không làm thủ tục công chứng hay chứng thực theo quy định, lý do là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ ông T, bà Y được cấp năm 2010 ghi thông tin chủ sử dụng đất là số chứng minh nhân dân cũ, cần phải đăng ký biến động sang số căn cước công dân thì văn phòng công chứng mới tiến hành công chứng hợp đồng hoặc UBND xã mới chứng thực hợp đồng cho các bên. Sau khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có tiến hành giao nhận tài sản chuyển nhượng và giao nhận tiền, việc giao nhận có làm thành biên bản cùng ngày 18/02/2021. Ngay sau khi giao tiền và nhận quyền sử dụng đất thì anh D và chị Ú đã được sử dụng đất theo đúng diện tích đất chuyển nhượng, anh chị đã xây nhà ở trên đất, ông T và bà Y cũng không có ý kiến gì, không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh D và chị Ú đang giữ.

Tuy nhiên, từ đó đến nay ông T và bà Y chưa tiến hành đăng ký biến động thông tin trên GCNQSD đất nên việc sang tên GCNQSD đất cho anh D và chị Ú vẫn chưa thực hiện được, mặc dù anh D và chị Ú đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà Y tiến hành thủ tục đăng ký biến động nhưng ông bà không thực hiện, gây khó khăn trong việc sang tên.

Sau nhiều lần anh D và chị Ú yêu cầu thì ông T và bà Y có nói rằng ông bà cũng đã đi làm thủ tục đăng ký biến động số chứng minh nhân dân sang số căn cước công dân, nhưng việc làm thủ tục gặp khó khăn do thời điểm cấp GCNQSD đất có sự



nhằm lẫn về loại đất ghi trên GCNQSD đất, cụ thể: Trong tổng số 8.745m<sup>2</sup> đất được cấp GCNQSD đất thì chỉ có 400m<sup>2</sup> là đất ở, 2.804m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm, còn lại 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất.

Sau khi ông T và bà Y đưa ra thông tin như vậy thì anh D và chị Ú không đồng ý vì anh chị cho rằng diện tích 8.745m<sup>2</sup> đất mà anh chị nhận chuyển nhượng của ông T và bà Y đã được cấp GCNQSD đất từ năm 2010, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý rõ ràng thể hiện trong số 8.745m<sup>2</sup> có 400m<sup>2</sup> là đất ở và 8.345m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm. Mặt khác giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng là giá mua của 400m<sup>2</sup> đất ở và 8.345m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

Nay anh D và chị Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 05 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú là có hiệu lực và công nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên là 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 8.345m<sup>2</sup>) để anh D và chị Ú tiến hành thủ tục sang tên GCNQSD đất đối với diện tích đất và loại đất nêu trên. Trường hợp trong tổng số 8.745m<sup>2</sup> đất được cấp GCNQSD đất chỉ có 400m<sup>2</sup> là đất ở, 2.804m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, còn lại 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất thì anh D và chị Ú yêu cầu ông T và bà Y phải hoàn trả lại cho anh D, chị Ú một khoản tiền nhất định do giá trị đất rừng sản xuất thấp hơn giá trị đất trồng cây lâu năm. Việc yêu cầu hoàn trả tiền và số tiền cụ thể là bao nhiêu thì hai bên sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Trước khi mở phiên tòa thì giữa anh D, chị Ú với ông T, bà Y đã tự thống nhất với nhau về việc hỗ trợ chi phí làm thủ tục sang tên GCNQSD đất nên anh chị không yêu cầu ông T, bà Y hoàn trả khoản tiền nào. Quá trình giải quyết vụ án, anh chị cũng đã nắm rõ được rằng trong số 8.745m<sup>2</sup> đất mà anh chị nhận chuyển nhượng của ông T, bà Y thì chỉ có 400m<sup>2</sup> là đất ở, 2.804m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm, còn lại 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất, nên anh chị đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 05 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú là có hiệu lực và công nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên là 8.745m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>. Đối với tài sản trên đất, anh D và chị Ú không đề nghị xem

xét, giải quyết. Về chi phí tố tụng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không đề nghị xem xét, giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y và người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Phạm Tiến T1 trình bày:

Hộ ông Nguyễn Văn T có thửa đất số 51, tờ bản đồ số 05 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc do ông T, bà Y sử dụng ổn định từ lâu (từ trước năm 1988), không có tranh chấp với ai. Ngày 25/6/2010, hộ ông T bà Y đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số BB843663, diện tích được cấp GCNQSD đất là 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 8.345m<sup>2</sup>), thời điểm đó hộ ông T có các thành viên gồm bà Nguyễn Thị Y (là chủ hộ), ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn Q.

Về nguồn gốc của thửa đất trên: Từ trước năm 1988 ông T và bà Y đã sử dụng một phần của thửa đất (khoảng hơn 3.000m<sup>2</sup>) để ở và trồng cây. Năm 1996 ông T và bà Y tiếp tục được giao một thửa đất rừng (liền kề với thửa đất ở của ông bà) theo Quyết định số 161/QĐ-UB ngày 29/3/1996 của UBND huyện T (cũ) với diện tích ghi trên Quyết định là 0,89ha (8.900m<sup>2</sup>), nhưng diện tích đất rừng được giao thực tế thì rộng hơn. Đối với diện tích đất rừng được giao theo Quyết định 161/QĐ-UB thì ông bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2009 khi Nhà nước đo đạc bản đồ VN2000 thì diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất rừng mà ông T, bà Y đang sử dụng có tổng diện tích là hơn 14.000m<sup>2</sup> (cụ thể là bao nhiêu thì ông bà không biết). Khi đó trên bản đồ cả đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất rừng của ông bà được gộp vào thành một thửa, ông bà sử dụng khoảng 8.745m<sup>2</sup>, phần còn lại ông bà bỏ không, không sử dụng.

Năm 2010 ông T và bà Y làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất đối với diện tích 8.745m<sup>2</sup> và đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất, trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 8.345m<sup>2</sup>. Trong tổng diện tích đất trên thì có hơn 3.000m<sup>2</sup> là ông bà sử dụng từ trước năm 1988, còn lại hơn 5.000m<sup>2</sup> là diện tích đất rừng được giao năm 1996. Từ trước đến nay ông bà cũng không làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất rừng sản xuất sang đất trồng cây lâu năm, nhưng vào năm 2010 khi nhà nước cấp GCNQSD đất cho ông bà và trên GCNQSD đất ghi diện tích đất ở là 400m<sup>2</sup> và diện tích đất trồng cây lâu năm là 8.345m<sup>2</sup> thì ông bà tưởng rằng Nhà nước công nhận cho ông bà toàn bộ diện tích 8.345m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm nên ông bà không có ý kiến gì.

Nay anh D và chị Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển



nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 05 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú là có hiệu lực và công nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên là 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 8.345m<sup>2</sup>) thì bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp không công nhận 8.345m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm mà chỉ công nhận 2.804m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, còn lại 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất thì bị đơn không đồng ý hoàn lại tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Do trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà Y xác định nhầm loại đất (trên GCNQSD đất ghi tổng diện tích đất là 8.745m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 8.345m<sup>2</sup> nhưng thực tế thì đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>) nên trước khi mở phiên tòa hai bên đã tự thống nhất với nhau về việc hỗ trợ chi phí làm thủ tục sang tên để việc mua bán, chuyển nhượng được thực hiện dứt điểm. Nay anh D, chị Ú đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 05 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú là có hiệu lực và công nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên là 8.745m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>, thì quan điểm của bị đơn là đồng ý. Đối với tài sản trên đất, bị đơn không đề nghị xem xét, giải quyết. Việc sử dụng đất của anh D, chị Ú sau khi nhận bàn giao cũng không có tranh chấp gì với ông T, bà Y mà giữa hai bên chỉ còn vướng mắc về thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q trình bày:*

Anh sinh ra và lớn lên cùng bố mẹ anh là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y tại thửa đất số 51 tờ bản đồ 5 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi anh sinh ra thì bố mẹ anh đã được cấp đất, xây nhà, anh không có đóng góp công sức gì trong số tài sản trên. Vào ngày 18/02/2021 bố mẹ anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh D, chị Ú với giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng, cùng ngày hai bên ký biên bản bàn giao đất và giao nhận tiền, anh có chứng kiến và đồng ý với việc chuyển nhượng trên, anh không có ý kiến gì, không yêu cầu quyền lợi gì.

Xác minh tại UBND xã H:

- Theo bản đồ 299 lập năm 1988 thể hiện vị trí đất mà Hộ ông T, bà Y được cấp GCNQSD đất là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 5 có diện tích 3.204m<sup>2</sup>, loại đất T (đất thổ cư). Tại chiều tiếp giáp phía Tây và phía Bắc của thửa đất là thửa số 6 có diện tích 11.900m<sup>2</sup>, loại đất Hg/đn (đất hoang, đồi núi).

- Theo hồ sơ giao đất lâm nghiệp cho hộ ông T thể hiện: Tại Quyết định giao đất rừng và đất lâm nghiệp số 161/QĐ-UB ngày 29/3/1996 của UBND huyện T và sơ đồ giao đất lâm nghiệp thể hiện: Ông Nguyễn Văn T được giao 0,89ha đất rừng tại lô số 6, tờ bản đồ số 5 (khu vực A), phần diện tích đất rừng được giao tiếp giáp với chiều phía Bắc và phía Tây của thửa đất thổ cư số 51, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.204m<sup>2</sup> của hộ ông T.

- Theo bản đồ VN2000 (đã chỉnh lý) thể hiện: Thửa đất anh D, chị Ú đang sử dụng (đất của ông T, bà Y trước đây) là thửa đất số 28 tờ bản đồ 36 diện tích 8.745m<sup>2</sup>, loại đất ONT, đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T (trùng ứng với diện tích, hình thể thửa đất đã được cấp GCNQSD đất số BB843663 đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y).

- Về nguồn gốc thửa đất: Trong tổng số 8.745m<sup>2</sup> đất theo GCNQSD đất số BB843663 có 3.204m<sup>2</sup> là loại đất T (đất thổ cư) do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y đã sử dụng từ lâu, không có tranh chấp gì. Phần diện tích đất còn lại tại thời điểm năm 1988 (thời điểm lập bản đồ 299) là loại đất Hg/đn (đất hoang, đồi núi) và đến năm 1996 được UBND huyện T giao cho ông Nguyễn Văn T theo Quyết định giao đất số 161/QĐ-UB ngày 23/9/1996, diện tích đất này được xác định là loại đất rừng sản xuất.

Tại Báo cáo số 35/BC-VPĐKĐĐCNTD ngày 21/3/2022 và Công văn số 29/CV-VPĐKĐĐCNTD ngày 24/01/2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh T2 đều xác định: Diện tích 8.745m<sup>2</sup> đất theo GCNQSD đất số BB843663 do UBND huyện T cấp ngày 25/6/2010 cho Hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y bao gồm thửa đất 51 tờ bản đồ số 5 (bản đồ 299) và lô số 6 khu vực A. Lô số 6 khu vực A đã được UBND huyện T giao cho ông Nguyễn Văn T tại Quyết định số 161/QĐ-UB ngày 23/9/1996. Thửa đất số 51 tờ bản đồ số 5 có diện tích 3.204m<sup>2</sup>, như vậy việc cấp GCNQSD đất số BB843663 ngày 25/6/2010 của UBND huyện T cho hộ ông Nguyễn Văn T gây hậu quả pháp lý là 5.541m<sup>2</sup> đất lâm nghiệp đã chuyển mục đích sang đất ở và đất trồng cây lâu năm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1



Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; các Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị Út. Công nhận giao dịch chuyển nhượng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/02/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 5, diện tích 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>) tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực. Anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>) tại thửa số 51, tờ bản đồ số 5, tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Về án phí, đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà Y. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh D, chị Ú.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/02/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú là có hiệu lực nên xác định đây là vụ án về “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Q vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Q theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 5, diện tích 8.745m<sup>2</sup> tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc: Trong tổng số 8.745m<sup>2</sup> đất theo GCNQSD đất số BB843663 do UBND huyện T cấp ngày 25/6/2010 cho Hộ

ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y có 3.204m<sup>2</sup> là loại đất T (đất thổ cư) do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y đã sử dụng từ lâu (trước năm 1988), không có tranh chấp với ai. Đến năm 1996 ông Nguyễn Văn T tiếp tục được UBND huyện T giao cho 0,89ha đất rừng sản xuất liền kề với chiều phía Bắc và phía Tây của 3.204m<sup>2</sup> đất thổ cư của ông bà (theo Quyết định giao đất số 161/QĐ-UB ngày 23/9/1996). Ông T, bà Y đã sử dụng diện tích đất thổ cư và diện tích đất rừng ổn định từ đó cho đến năm 2010 thì được cấp GCNQSD đất lần đầu đối với diện tích 8.745m<sup>2</sup> (bao gồm 3.204m<sup>2</sup> đất thổ cư mà ông bà sử dụng từ trước năm 1988 và một phần diện tích đất rừng có vị trí liền kề với 3.204m<sup>2</sup> đất thổ cư đó trong số 0,89ha đất rừng mà ông bà được giao theo Quyết định số 161/QĐ-UB ngày 23/9/1996), phần diện tích đất rừng còn lại ông bà vẫn sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên suốt từ khi được giao đất rừng cho đến ngày 25/6/2010 (thời điểm ông bà được cấp GCNQSD đất) thì ông T, bà Y không đề nghị cơ quan có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất sang đất ở hoặc đất trồng cây lâu năm. Kết quả xác minh tại UBND xã H cũng thể hiện trong tổng số 8.745m<sup>2</sup> đất theo GCNQSD đất số BB843663 có 3.204m<sup>2</sup> là loại đất T (đất thổ cư) do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y đã sử dụng từ lâu, không có tranh chấp gì. Phần diện tích đất còn lại tại thời điểm năm 1988 (thời điểm lập bản đồ 299) là loại đất Hg/đn (đất hoang, đồi núi) và đến năm 1996 được UBND huyện T giao cho ông Nguyễn Văn T theo Quyết định giao đất số 161/QĐ-UB ngày 23/9/1996, diện tích đất này được xác định là loại đất rừng sản xuất. Kết quả xác minh này cũng trùng khớp với nội dung của Báo cáo số 35/BC-VPĐKĐĐCNTD ngày 21/3/2022 và Công văn số 29/CV-VPĐKĐĐCNTD ngày 24/01/2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh T2 thể hiện trong số 8.745m<sup>2</sup> đất theo GCNQSD đất số BB843663 do UBND huyện T cấp ngày 25/6/2010 cho Hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y có 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất. Như vậy, căn cứ vào kết quả xác minh nguồn gốc đất, loại đất, và GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông T, bà Y, Hội đồng xét xử xác định trong tổng số 8.745m<sup>2</sup> đất mà Hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y đã được cấp GCNQSD đất có 400m<sup>2</sup> đất ở, 2.804m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, còn lại 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất. Việc UBND huyện T cấp GCNQSD đất cho Hộ ông T, bà Y có ghi 400m<sup>2</sup> đất ở, 8.345m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là sai sót, nhầm lẫn về loại đất.

[2.2] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 8.745m<sup>2</sup> đất theo GCNQSD đất số BB843663 ngày 25/6/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn D, chị



**Nguyễn Thị Ú:** Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Cũng tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hộ ông **T**, bà **Y** đã được cấp GCNQSD đất và không có tranh chấp liên quan đến thửa đất. Vì vậy, chủ sử dụng đất có đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh hộ khẩu tại thời điểm hộ ông **T**, bà **Y** được công nhận quyền sử dụng đất (thời điểm ngày 25/6/2010 khi hộ ông **T**, bà **Y** được cấp GCNQSD đất) thì hộ ông **T** gồm có bà **Nguyễn Thị Y** là chủ hộ, các thành viên trong hộ gồm có ông **Nguyễn Văn T** và anh **Nguyễn Văn Q**. Nhưng khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng chỉ có ông **T** và bà **Y**, mà không có anh **Q** cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong quá trình chuẩn bị xét xử anh **Q** đã đưa ra quan điểm thể hiện ý chí của anh là hoàn toàn đồng ý với việc chuyển nhượng trên, anh không có ý kiến gì khác, không yêu cầu quyền lợi gì. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông **T** hoàn toàn có sự đồng thuận và sự thống nhất ý chí của các thành viên trong hộ ông **T**.

Về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng trong giao dịch trên: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/02/2021 thì bên chuyển nhượng là ông **T**, bà **Y** đã giao toàn bộ diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng là anh **D**, chị **Ú** và đã được nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 300.000.000đồng. Anh Duy, chị **Ú** đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho ông **T**, bà **Y** và được nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất 8.745m<sup>2</sup> và sử dụng cho đến nay. Như vậy các bên đều đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng nêu trên (cụ thể là toàn bộ nghĩa vụ của cả hai bên).

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2021 giữa các bên: Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, Điều 502 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực. Nhưng ông **T**, bà **Y** và anh **D**, chị **Ú** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức văn bản mà không công chứng, chứng thực là vi phạm điều kiện về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, đối với giao dịch chuyển nhượng đã được các bên

xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một trong các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các hai bên đều đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Cho nên, giao dịch chuyển nhượng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2021 giữa ông T, bà Y và anh D, chị Ú được Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực. Điều này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự và phù hợp với tinh thần 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.

[3] Tại phiên tòa, cả đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2021 giữa ông T, bà Y với anh D, chị Ú đối với diện tích đất 8.745m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở, 2.804m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất) tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 5 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Q vắng mặt, nên Hội đồng xét xử không công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB843663 do UBND huyện T cấp ngày 25/6/2010 cho Hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y được xác định là có sai sót, nhầm lẫn về mục đích sử dụng đất (loại đất) đối với diện tích 5.541m<sup>2</sup> (thực tế là 5.541m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất nhưng được cấp GCNQSD là đất trồng cây lâu năm), theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, khi anh D, chị Ú liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>) tại thửa số 51, tờ bản đồ số 5, tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc mà anh chị đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà Y thì cơ quan có thẩm quyền sẽ đương nhiên thu hồi GCNQSD đất đã cấp cho ông T, bà Y để cấp GCNQSD đất cho anh D, chị Ú theo đúng diện tích đất, loại đất đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà Y. Vì vậy, Hội đồng xét xử không kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đối với UBND huyện T.



Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2021 giữa ông T, bà Y với anh D, chị Ú đối với diện tích đất 8.745m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở, 2.804m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 5.541m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất) tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 5 tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng

[5.1] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và không đề nghị xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.2] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người cao tuổi, tại phiên tòa đại diện bị đơn có đơn đề nghị miễn án phí cho bị đơn nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị Út .

Công nhận giao dịch chuyển nhượng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/02/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Y với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 5, diện tích 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>) tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực. Diện tích đất chuyển nhượng được xác định theo chỉ giới A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M, A (có sơ đồ kèm theo). Anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 8.745m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu

năm là 2.804m<sup>2</sup> và đất rừng sản xuất là 5.541m<sup>2</sup>) tại thửa số 51, tờ bản đồ số 5, tại thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Ú số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006802 ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

***Nơi nhận:***

- VKSND huyện Tam Dương;
- CCTHADS huyện Tam Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Lê Minh Hoàng**