

Bản án số: 11/2024/DS-ST

Ngày 05/02/2024

V/v: Yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN – TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Anh Dũng

Ông Nguyễn Lâm Giang

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đặng Xuân Trường – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 269/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Vũ Văn H, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Văn H: Bà Lê Thị Ngọc L- Luật sư Văn phòng L1 và cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh B (có mặt)

Địa chỉ: tổ dân phố P, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

2. *Bị đơn:* bà Vũ Thị N, sinh năm 1973 (xin vắng mặt)

Nơi ĐKKH: xóm X, xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên;

Hiện đang chấp hành án tại Đội 45, phân trại số A, trại giam H5, Cục A, Bộ C1.

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

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang: bà Nguyễn Thị Y – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường đại diện theo ủy quyền theo văn bản số 5002 ngày 28/11/2023 (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang: ông Nguyễn Văn T- Công chức Địa chính, xây dựng đại diện theo ủy quyền theo văn bản số 211 ngày 25/12/2023 (vắng mặt).

- Ông Dương Văn H1, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi ĐKKH: xóm X, xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên;

Hiện đang chấp hành án tại Đội 10, phân trại số 2, trại giam N, Cục A, Bộ C1.

- Anh Dương Văn H2, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt)
- Anh Dương Văn D, sinh năm 1995 (có đơn xin vắng mặt)

Đều ĐKKH: xóm X, xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Hiện ở: tổ E, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Cụ Dương Thị V, sinh năm 1938 (vắng mặt)
- Ông Vũ Văn B, sinh năm 1975 (vắng mặt)
- Bà Nông Thị T1, sinh năm 1976 (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt)
- Anh Vũ Văn H3, sinh năm 1998 (có đơn xin vắng mặt)
- Anh Vũ Văn T2, sinh năm 2002 (có đơn xin vắng mặt)

Đều ở địa chỉ: thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ: Bà Lê Thị Ngọc L- Luật sư Văn phòng L1 và cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

Địa chỉ: tổ dân phố P, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai tiếp theo và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Vũ Văn H trình bày:

Ngày 12 tháng 4 năm 2012, ông có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị N là em ruột ông diện tích 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16 địa chỉ thửa đất thuộc xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là nhà ở 03 gian, tường bao và cây cối trên đất. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện T (viết tắt Ủy ban nhân dân là UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 366889 ngày 27/8/2004 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Vũ Thị N. Do trước đó bà Vũ Thị N có vay 150.000.000 đồng của Quỹ tín dụng nhân dân xã L. Vì không có khả năng thanh toán trả cho Q tín dụng nhân dân Lam Cốt nên bà N đã đặt vấn đề chuyển nhượng cho ông để lấy tiền trả quỹ tín dụng nhân dân Lam Cốt khi đến hạn.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông và bà N thống nhất với nhau chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và các tài sản gắn liền trên đất với giá tiền 150.000.000 đồng. Đến hạn trả tiền cho Q tín dụng nhân dân Lam Cốt thì ông sẽ sử dụng tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) để trả tiền gốc vay quỹ tín dụng nhân dân Lam Cốt thay cho bà N. Nếu phải trả tiền lãi thì ông cũng sẽ có trách nhiệm trả thêm phần tiền lãi theo yêu cầu của quỹ tín dụng nhân dân Lam Cốt. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng Giấy chuyển nhượng đất ở do ông Dương Văn H1 viết, có ông và bà N đều ký trực tiếp vào giấy chuyển nhượng. Sau đó, bà N đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông sử dụng cho đến nay.

Ngày 25/9/2012, ông đã trực tiếp trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt số tiền 160.867.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng chẵn) thể hiện tại 04 phiếu thu cùng ngày 25/9/2012 và Quỹ tín dụng nhân dân xã L cũng đã trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Vũ Thị N cho ông quản lý. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình mang tên Vũ Thị N nhưng ngoài bà N thì 03 thành viên

khác còn lại trong hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 27/8/2004) gồm mẹ đẻ ông là cụ Dương Thị V, em trai ông là Vũ Văn B và vợ là Nông Thị T1 đều xác định đất và tài sản trên đất là tài sản riêng của bà N và không có yêu cầu gì đối với các tài sản mà bà N đã chuyển nhượng cho ông.

Nay ông làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Yên là Tòa án nơi thực hiện hợp đồng công nhận hiệu lực của hợp đồng là Giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông với bà Vũ Thị N ngày 12/4/2012 đối với diện tích 300m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông H có mặt đề nghị Toà án công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông và bà Vũ Thị N ngày 12/4/2012 đối với diện tích 300m² đất thổ cư thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật. Đối với diện tích đất tăng lên 38,5m², đề nghị Hội đồng xét xử tạm giao cho vợ chồng ông sử dụng.

* Tại bản biên bản ghi lời khai ngày 10/8/2023 của bị đơn bà Vũ Thị N trình bày:

Ngày 12 tháng 4 năm 2012, bà có chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H là anh ruột bà diện tích 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất xóm N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là nhà 03 gian và nhà để xe. Giấy chuyển nhượng đất ở là do chồng bà là ông Dương Văn H1 viết, có chữ ký của bà, nội dung của giấy chuyển nhượng thể hiện ý chí của bà. Diện tích đất này có nguồn gốc là của ông Vũ Văn H4 là anh trai của bà chuyển nhượng cho bà năm 2004. Ngày 27/8/2004 bà đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất là hộ bà Vũ Thị N. Thời điểm bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đang sống cùng chồng và các con ở xóm X, xã D nhưng bà vẫn có hộ khẩu ở L, huyện T. Hộ khẩu của gia đình bà ở L năm 2004 gồm có bà, cụ Dương Thị V, vợ chồng ông Vũ Văn B, bà Nông Thị T1 và hai con của ông B là Vũ Văn H3, Vũ Văn T2. Bà xác định diện tích đất 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất xóm N, xã L, huyện T, Bắc Giang là của cá nhân bà không liên quan gì đến chồng bà và các con.

Năm 2012, bà chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông H do năm 2010-2011 vợ chồng bà có vay của quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt số tiền gốc hơn 100.000.000 đồng. Đến năm 2012 do bà không trả được tiền cho quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt nên bà ông H có thoả thuận là ông H trả nợ gốc và lãi cho quỹ tín dụng thay cho bà, bà chuyển nhượng diện tích 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất xóm N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho ông H. Số tiền trả cho quỹ tín dụng nhân dân xã L chính là số tiền mua đất ông H trả cho bà. Sau đó năm 2012, ông H đã trả cho quỹ tín dụng nhân dân Lam Cốt số tiền hơn 100.000.000 đồng nên bà đã bàn giao thửa đất trên và toàn bộ tài sản trên đất cho ông H. Bà xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông H đã xong, bà đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông H, ông H đã trả đủ tiền chuyển nhượng, bà không có tranh chấp gì.

Nay ông H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng là Giấy chuyển nhượng đất ở giữa bà và ông Vũ Văn H ngày 12/4/2012 đối với diện tích 300m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Đối với diện tích đất đo đạc tăng lên so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà cũng đồng ý để cho ông H được sử dụng phần đất tăng lên, bà không yêu cầu ông H phải trả thêm tiền. Tại phiên toà bà N vắng mặt.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 10/8/2023 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1 trình bày:

Năm 1992, ông kết hôn với bà Vũ Thị N, có đăng ký kết hôn tại UBND xã D. Sau khi kết hôn bà N về chung sống với ông tại xóm X, xã D. Đến năm 1995, vợ chồng ông có mua đất tại thửa số 05, tờ bản đồ số 16 diện tích 300m² đất ở và một số thửa đất canh tác tại thôn N, xã L của vợ chồng anh vợ là Vũ Văn H4, vợ là Nguyễn Thị C với giá 68.000.000 đồng. Sau khi mua đất của vợ chồng ông H4, vợ chồng ông đã làm nhà ở cấp bốn 3 gian, 03 gian nhà chăn nuôi trên đất vào năm 1996. Từ năm 1996 đến năm 2012 vợ chồng ông và các con ở hai nơi, khi ở xóm X, xã D, khi thì ở thôn N, xã L. Ông và hai con có hộ khẩu ở xã D còn bà N có hộ khẩu ở xã L. Đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị N. Ông xác định diện tích đất nêu trên và tài sản trên đất là của vợ chồng ông không liên quan gì đến các con ông.

Đối với giấy chuyển nhượng đất ở đề ngày 12/4/2012 giữa bà N và ông H, ông xác định toàn bộ chữ viết trong giấy chuyển nhượng trên không phải là do ông viết, ông không biết việc bà N chuyển nhượng đất cho ông H. Từ trước đến nay ông không chuyển nhượng cho ông H hay ai khác thửa đất nêu trên. Ông H1 xác định trước năm 2012 vợ chồng ông có vay số tiền 150.000.000 đồng của quỹ tín dụng nhân dân xã L để lấy vốn làm ăn. Đến nay ông chưa trả tiền gốc và lãi còn còn ai trả gốc và lãi cho quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt hay chưa thì ông không biết.

Đến nay, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng là giấy chuyển nhượng đất ở giữa bà Vũ Thị N và ông Vũ Văn H ngày 12/4/2012 đối với diện tích 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang vì ông không chuyển nhượng đất cho ông H, ông không đồng ý việc bà N chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông H. Tại phiên toà ông H1 vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 28/9/2023 anh Dương Văn H2, anh Dương Văn D trình bày:

Anh là con của bà Vũ Thị N và ông Dương Văn H1, mẹ anh là bà Vũ Thị N được UBND huyện T công nhận quyền sử dụng diện tích đất 300m² đất thổ cư thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 366889 ngày 27/8/2004 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Vũ Thị N. Do mẹ anh vay tiền quỹ tín dụng nhân dân xã L và thế chấp diện tích đất nhưng do không có tiền trả nợ nên mẹ anh là bà Vũ Thị N đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 16 và toàn bộ tài sản trên

diện tích đất cho vợ chồng ông H, bà Đ với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Mẹ anh đồng ý để ông H dùng số tiền chuyển nhượng đất trả vào quỹ tín dụng nhân dân xã L khi đến hạn trả tiền thay cho mẹ anh và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 9 năm 2012 vợ chồng ông H đã trả 150.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi cho quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt thay cho mẹ anh và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất ở giữa mẹ anh là bà Vũ Thị N và ông Vũ Văn H ngày 12/4/2012, anh đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Trong quá trình chung sống các anh không tu tạo hay xây dựng công trình gì trên diện tích đất, các anh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa anh D, anh H2 vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 12/7/2023 của bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 12 tháng 4 năm 2012, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của em ruột ông H là bà Vũ Thị N toàn bộ diện tích thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà ở 03 gian, tường bao và cây cối trên đất. Diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 300m² đất thổ cư đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 366889 ngày 27/8/2004 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Vũ Thị N. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập thành văn bản là Giấy chuyển nhượng đất ở ghi ngày 12/4/2012 nhưng trong Giấy chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng đất còn tài sản trên đất thì vợ chồng bà và bà N thỏa thuận miệng với nhau. Giấy chuyển nhượng do chồng bà N là ông Dương Văn H1 viết. Ông H và bà N trực tiếp ký vào Giấy chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà N đã đồng ý bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng bà. Tiền chuyển nhượng đã được vợ chồng bà và bà N thống nhất đến hạn trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân xã L thì chồng bà sẽ mang tiền trả thay cho bà N để lấy bìa đỏ về và tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật. Ngày 25/9/2012, chồng bà đã trực tiếp trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt số tiền 160.867.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng chẵn) thể hiện tại 04 phiếu thu cùng ngày 25/9/2012 và Quỹ tín dụng nhân dân xã L cũng đã trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Vũ Thị N cho vợ chồng bà quản lý. Việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản nêu trên đã được cả bà Vũ Thị N và ông Dương Văn H1 là chồng thống nhất đồng ý. Ông H1 là người viết giấy chuyển nhượng, bà N là người ký dưới mục người chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng cũng là số tiền chồng bà đã trả cho Q tín dụng nhân dân xã L thay cho bà N và là tài sản chung của vợ chồng bà.

Nay bà xác định thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa bà N và vợ chồng bà đã thực hiện xong. Bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền, đã nhận đất và tài sản trên đất. Do thiếu hiểu biết pháp luật nên vợ chồng bà chưa tiến hành các thủ tục chứng thực, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Do vậy, chồng bà đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng là Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa chồng bà là Vũ Văn H với bà Vũ Thị N đối với diện tích đất thổ cư 300m²

thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà bà Đ vắng mặt.

* Tại văn bản trình bày ý kiến của cụ Dương Thị V, ông Vũ Văn B, bà Nông Thị T1 trình bày:

Năm 2004, bà Vũ Thị N là chủ sử dụng đất được UBND huyện T công nhận quyền sử dụng diện tích 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 1,6 địa chỉ thửa đất tại L, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 366889 ngày 27/8/2004 cấp cho chủ sử dụng đất là hộ bà Vũ Thị N. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình gồm 04 người do cụ Dương Thị V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Văn B và bà Nông Thị T1. Nguồn gốc đất và tài sản trên đất là tài sản riêng của bà N không liên quan gì đến cụ V, ông B, bà T1 vì khi đó bà N là người trực tiếp sử dụng đất và là người bỏ tiền ra mua đất, kiến thiết tài sản trên đất. Cụ V và vợ chồng ông B, bà T1 không ở trên đất này mà đang ở đất khác, cũng không có đóng góp tiền, tài sản với bà N khi mua đất cũng như khi kiến thiết tài sản trên đất. Do bà N vay tiền của Quỹ tín dụng xã L và thế chấp đất này để đảm bảo việc trả nợ nhưng do không có tiền để trả nên bà N đã đồng ý chuyển nhượng thửa số 05 tờ bản đồ số 16 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Đ với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Bà N đồng ý để ông H dùng số tiền chuyển nhượng trả vào quỹ tín dụng xã L khi đến hạn trả tiền thay cho bà N và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 9 năm 2012, vợ chồng ông H đã trả 150.000.000 đồng tiền gốc vay và tiền lãi thay cho nghĩa vụ của bà N, vợ chồng ông H đã được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Q tín dụng giao cho và quản lý cho đến nay.

Nay ông H làm đơn yêu cầu công nhận hiệu của hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa bà Vũ Thị N và ông Vũ Văn H, cụ V, ông B, bà T1 đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết. Tại phiên toà cụ V, ông B, bà T1 vắng mặt.

* Tại biên bản ghi lời khai của anh Vũ Văn H3 và bản tự khai của anh Vũ Văn T2 trình bày:

Đối với diện tích 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất là hộ bà Vũ Thị N và toàn bộ tài sản trên diện tích đất là của bà Vũ Thị N1. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các anh có tên trong sổ hộ khẩu gia đình nhưng thửa đất này là tài sản của bà Vũ Thị N, không phải là tài sản của bố mẹ anh và các anh, các anh đều không có đóng góp gì đối với diện tích đất và tài sản trên đất.

Nay các anh nhất trí với toàn bộ yêu cầu của ông Vũ Văn H là nguyên đơn trong vụ án. Các anh không có yêu cầu gì về quyền lợi đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Tại phiên toà anh H3, anh T2 vắng mặt.

* Tại biên bản ghi lời khai người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện T trình bày:

Diện tích 300m², thửa đất số 05, tờ bản đồ 16 tại xã L được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị N có nguồn gốc là của ông Vũ Văn H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1998 trong đó có 300m² đất thổ cư và diện tích đất canh tác nông nghiệp. Sau đó ông H4 chuyển nhượng cho bà N, ngày 27/8/2004 hộ bà Vũ Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1572m², trong đó có 300m² đất thổ cư tại thửa số 05, tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại xã L. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N là đảm bảo đúng quy định. Diện tích đất bà N chuyển nhượng cho ông H ngày 12/4/2012 theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T tăng 38,5m² là do sai số đo đạc, không lấn chiếm hay tranh chấp gì thì chủ sử dụng đất có quyền sử dụng. Đến nay, ông H đề nghị công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa ông H và bà N, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa người đại diện của UBND huyện T vắng mặt.

* Tại biên bản ghi lời khai người đại diện theo ủy quyền của UBND xã L trình bày:

Tại sở địa chính xã L năm 1998 thể hiện hộ gia đình ông Vũ Văn H4 thôn N, xã L được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 05, tờ bản đồ số 16 diện tích 300m² đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài theo Quyết định số 514/QĐ- UB ngày 22/12/1998. Năm 2004 bà Vũ Thị N là chủ hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Hiện UBND xã L không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H4, bà N. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh V1 đăng ký đất đai huyện T diện tích đất tại thửa đất nêu trên hiện là 338,5m², tăng 38,5m² so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N năm 2004. Diện tích đất tăng là do sai số đo đạc, không tranh chấp với các hộ liền kề, không lấn chiếm vào diện tích đất công ích nên phần diện tích đất tăng lên có thể công nhận quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện và trình tự thủ tục theo quy định. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của UBND xã L vắng mặt.

* Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 12 tháng 4 năm 2012, ông Vũ Văn H có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị N là em ruột diện tích 300m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Diện tích đất này đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/8/2004 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Vũ Thị N là tài sản chung của ông H1 và bà N. Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 12/4/2012 không có chữ ký của ông H1. Tuy nhiên, tại kết luận giám định ngày 13/10/2023 của Phòng K - Công an tỉnh B đã kết luận chữ viết trong Giấy chuyển nhượng đất ở so với chữ viết của ông H1 là do cùng một người viết ra. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông H và bà N thống nhất với nhau chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và các tài sản gắn liền trên đất với giá tiền 150.000.000 đồng. Đến hạn trả tiền cho Quỹ tín dụng thì ông H sẽ sử dụng tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) để trả tiền gốc vay quỹ tín dụng thay cho bà

N. Nếu phải trả tiền lãi thì ông H phải có trách nhiệm trả thêm phần tiền lãi theo yêu cầu của quỹ tín dụng. Ngày 25/9/2012, ông H đã trực tiếp trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt số tiền 160.867.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng chẵn). Quỹ tín dụng cũng đã trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Vũ Thị N cho ông H quản lý.

Giấy chuyển nhượng đất ở giữa bà N và ông H ghi ngày 12/4/2012 nhưng thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn thành thuộc trường hợp giao dịch đang được thực hiện, có hình thức, nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 làm căn cứ xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự. Giấy chuyển nhượng mới chỉ có chữ ký của các bên, chưa qua chứng thực, công chứng là chưa tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của pháp luật nhưng ông H đã trả toàn bộ tiền chuyển nhượng, đã được nhận tài sản sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch là có căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự và án lệ số 55/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn H, công nhận hiệu lực của giao dịch là Giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông Vũ Văn H với bà Vũ Thị N ngày 12/4/2012 đối với diện tích 300 m² đất thổ cư (đất ở) thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Do vợ chồng bà N, ông H1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất và vị trí kích thước, ranh giới thửa đất đã được các hộ liền kề xác định sai số chênh lệch do đo máy và đo dây nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm giao cho ông H, bà Đ sử dụng diện tích chênh lệch 38,5m². Vợ chồng ông H sẽ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

* Kiểm sát viên, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đảm bảo theo quy định.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cụ Dương Thị V, ông Vũ Văn B, bà Nông Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ, anh Vũ Văn H3, anh Vũ Văn T2, ông Dương Văn H1, anh Dương Văn H2, Dương Văn D đều xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và UBND huyện T, UBND xã L không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án vi phạm khoản 16 Điều 70, Điều 72 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn H công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa ông Vũ Văn H và bà Vũ Thị N đối với diện tích 300 m² đất thổ cư thuộc thửa số 0,5 tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí: bà Vũ Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

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 thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: ông Vũ Văn H khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa ông Vũ Văn H với bà Vũ Thị N đối với diện tích đất thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang đối với bị đơn là bà Vũ Thị N, nơi ĐKKH: xóm X, xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên là Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện đã thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Tại phiên tòa cụ V, ông B, bà T1, bà N, ông H1, bà Y, ông T, anh H2, anh D, anh H3, anh T2 vắng mặt. Tuy nhiên bà N, ông H1, anh H2, anh D, anh H3, anh T2 đều có ý kiến và đơn xin vắng mặt. Cụ V, ông B, bà T1, bà Y, ông T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn H yêu cầu công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa ông và bà Vũ Thị N.

Về nguồn gốc của thửa đất số 05, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang có diện tích 300m² đất thổ cư đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1998 mang tên ông Vũ Văn H4. Đến năm 2004, gia đình ông H4 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Vũ Thị N. Ngày 27/8/2004 hộ bà Vũ Thị N được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 1572m², trong đó có 300m² đất thổ cư tại thửa số 05, tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện T. Qua xem xét lời khai của các đương sự; nội dung của giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa ông Vũ Văn H với bà Vũ Thị N và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét về về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự: Theo Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: “ Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.”

Trong quá trình giải quyết bà N cho rằng diện tích đất 300 m² thửa số 05, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang chuyển nhượng cho ông H là của cá nhân bà không liên quan gì đến chồng và các con của bà. Ông H1 cho rằng diện tích đất bà N chuyển nhượng là của vợ chồng, ông không biết và không đồng ý việc bà N chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông H. Xét thấy diện tích đất bà N chuyển nhượng cho ông H ngày 12/4/2012 được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất năm 2004 cho hộ bà Vũ Thị N. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà N có cụ V, vợ chồng ông B, bà T1 và hai con của ông B là anh H3, anh T2. Tuy nhiên cụ V, vợ chồng ông B, bà T1 và hai con của ông B đều xác định diện tích đất nêu trên là của bà N không liên quan gì đến quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất. Theo tài liệu Toà án thu thập tại UBND xã D, huyện P thì ông H1, bà N có tên trong sổ đăng ký kết hôn khoảng thời gian từ tháng 12/1991 đến ngày 06/01/1992. Như vậy, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bà N đã chuyển nhượng cho ông H năm 2012 là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung của vợ chồng bà N và ông H1.

Theo lời khai của ông H, bà N đều thừa nhận ngày 12/4/2012 bà N và ông H đã ký giấy chuyển nhượng đất ở, trong giấy chuyển nhượng đất ở có chữ ký của bà N bên chuyển nhượng và ông H là bên nhận chuyển nhượng. Tại kết luận giám định số 1930/KL- KTHS ngày 13/10/2023 của Phòng K công an tỉnh B đã kết luận trừ viết trên các tài liệu giám định (giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012) trừ chữ ký, chữ viết có nội dung” Nên- Vũ Thị N, H – Vũ Văn H” dưới các mục” Người chuyển nhượng”, “ người được chuyển nhượng” so với chữ viết của ông Dương Văn H1 trên các tài liệu mẫu là do cùng một người viết ra. Tại giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 không có chữ ký của ông H1 nhưng bà N xác định toàn bộ nội dung của giấy chuyển nhượng đất ở là do ông H1 viết, bà là người ký “ Nên – Vũ Thị N” ở phần người chuyển nhượng phù hợp với kết luận giám định. Ông H1 biết việc bà N chuyển nhượng diện tích đất cho ông H nhưng không có ý kiến gì. Số tiền chuyển nhượng ông H đã trả cho quỹ tín dụng nhân dân xã Lam Cốt khoản tiền vợ chồng ông H1, bà N vay quỹ. Sau khi chuyển nhượng, bà N đã giao giao đất và tài sản trên diện tích đất cho ông H quản lý từ năm 2012 cho đến nay. Theo tinh thần của án lệ số 04/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quy định “*Trường 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*”. Như vậy ông H1 không ký tên vào giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 nhưng không có ý kiến phản đối gì nên xác định ông H1 đồng ý việc chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa bà N và ông H.

- Xét về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện giấy chuyển nhượng đất ở thì đối tượng chuyển nhượng được ghi nhận rất cụ thể, rõ ràng và thống nhất. Tại giấy chuyển nhượng đất ở ghi rất cụ thể: Thửa đất số 05, diện tích 300m² đất. Giấy chuyển nhượng đất ở thể hiện việc bà N đã chuyển nhượng cho ông H diện tích 300m² đất. Thửa đất bà N chuyển nhượng cho ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N năm 2004. Kể từ sau khi bà N chuyển nhượng cho đến nay thì ông H1 là chồng của

bà N không có ý kiến phản đối gì về việc bà N chuyển nhượng đất cho ông H. Hơn nữa nội dung giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 là do ông H1 viết. Như vậy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đối tượng chuyển nhượng đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền theo quy định Điều 500; Điều 501 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai.

- Về hình thức của giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2012 giữa bà N và ông H có chữ ký của bà N là bên chuyển nhượng và ông H là bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, giấy chuyển nhượng đất ở giữa bà N và ông H chưa được chứng thực, công chứng là chưa tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của pháp luật nhưng bên chuyển nhượng bà N đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông H quản lý sử dụng từ năm 2012. Ông H là bên nhận chuyển nhượng đã trả hết số tiền chuyển nhượng (số tiền chuyển nhượng ông H trả thay nghĩa vụ của vợ chồng bà N cho quỹ tín dụng nhân dân xã L). Theo tinh thần của án lệ số 55/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ- CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng*”.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. *Giao dịch dân sự được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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;*

2. “*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 xong 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*”.

Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bên chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, việc bà N chuyển nhượng diện tích đất cho ông H và các bên có lập giấy chuyển nhượng đất ở chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng thực tế các bên đã giao đất và thanh toán đủ tiền theo giấy chuyển nhượng. Đến nay, ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông với bà Vũ Thị N ngày 12/4/2012 đối với diện tích 300m² đất thổ cư thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa

chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo đạc hiện trạng sử dụng đất thửa số 05, tờ bản đồ số 16 diện tích là 338,5m², tăng so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2004 cho hộ bà Vũ Thị N là 38,5m². Tại biên bản ghi lời khai người đại diện theo uỷ quyền của UBND xã L xác định diện tích đất tăng là do sai số đo đạc, không tranh chấp với các hộ liền kề, không lấn chiếm vào diện tích đất công ích. Tại phiên tòa ông H thừa nhận từ khi được bà N giao cho ông sử dụng đất cho đến nay sử dụng ổn định, không lấn chiếm, ranh giới thửa đất không thay đổi. Bà N cũng đồng ý để ông H được sử dụng phần diện tích đất tăng lên. Vì vậy cần tạm giao diện tích đất tăng thêm 38,5m² cho ông H, bà Đ sử dụng. Vợ chồng ông H, bà Đ phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định và có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đề nghị công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.190.000 đồng, chi phí giám định là 3.240.000 đồng. Tại phiên tòa ông H xin chịu cả tiền chi phí định giá, thẩm định tài sản và chi phí giám định nên cần chấp nhận sự tự nguyện ông H chịu cả số tiền 5.430.000 đồng, xác nhận ông H đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của ông H được chấp nhận nên bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm quy định khoản 2 Điều 26 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.

Ông Vũ Văn H được hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004962 ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 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 g khoản 1 Điều 40, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 161, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn H.

Công nhận giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông Vũ Văn H và bà Vũ Thị N ngày 12/4/2012 đối với diện tích 300m² đất thổ cư thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thuộc thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật.

Tạm giao cho ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Đ sử dụng diện tích 38,5m² đất tăng lên tại thửa số 05, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Vợ chồng ông H, bà Đ phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đề nghị công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: ông Vũ Văn H phải chịu số tiền 5.430.000 đồng chi phí giám định, chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ tài sản. Xác nhận ông H đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí: bà Vũ Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Vũ Văn H số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004962 ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- CCTHADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đoàn Thị Oanh

