TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN LẠC** **TỈNH VĨNH PHÚC** Bản án số: 12/2022/DS-ST Ngày: 29/9/2022 *V/v tranh chấp:"Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN LẠC -TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Đoan và ông Trần Văn Học

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Đặng Thị Thúy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên toà***: Bà Nguyễn Thị H2 - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 78/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Tạ Thị H, sinh năm 1947; Địa chỉ: Khu 3 thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Chị Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu 1 thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt

* Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn Kim Quang, xã Kim B, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974. Vắng mặt

Địa chỉ: Số nhà 108, Buôn R Rai A, xã Kranh No, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Anh Nguyễn Đình S, sinh năm 1976. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu 3 thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

3/ Anh Nguyễn Đình H2, sinh năm 1978. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu 3 thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

4/ Chị Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1979. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu 3 thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo ủy quyền của chị H1, anh S, anh H2: Chị Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu 1 thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

5/ Anh Nguyễn Văn S1, sinh năm 1976. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

6/ Chị Trần Thị T1, sinh năm 1975. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

* Người làm chứng:

1, Ông Tạ Văn Ch, sinh năm 1944. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn GB 2, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

2, Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1966. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

3, Ông Tạ Quang T2, sinh năm 1960. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Nh, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2020, bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tạ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là chị Nguyễn Thị Thanh B thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Đình T3 và bà Tạ Thị H sinh được 04 người con gồm chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Đình S, anh Nguyễn Đình H2 và chị Nguyễn Thị Thanh B. Chị Nguyễn Thị H1 có chồng là anh Nguyễn Văn T (đã ly hôn năm 2017), năm 2000 anh T, chị H1 vào miền Nam làm ăn sinh sống. Ngày 16/7/2000 là ông Nguyễn Đình T3 và anh Nguyễn Văn T (chồng cũ của chị Nguyễn Thị H1) có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có địa chỉ tại thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 đất thổ cư (theo bản đồ địa chính năm 1995), theo đó ông T3 đã trả cho anh T số tiền 10.000.000 đồng và anh T cũng đã giao lại toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất nên trên cho ông T3. Việc mua bán này có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Yên có địa chỉ: Thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc cùng ký vào giấy chuyển nhượng, ngoài ra còn có mặt ông Tạ Văn Ch và ông Tạ Quang T2. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng không có công chứng chứng thực. Sau khi mua bán xong, vợ chồng anh T, chị H1 đi vào niềm nam làm ăn kinh tế và giao lại toàn bộ tài sản là nhà và đất cho ông T3 và bà H quản lý sử dụng.

Sau khi mua đất, ông T3 có cho vợ chồng anh Nguyễn Đình S đến ở còn chị B vẫn ở cùng ông T3 và bà H. Đến khoảng đầu năm 2001, vợ chồng anh S chuyển chỗ ở khác nên ông T3 bà H đã cho chị B lên ở thửa đất mua được của vợ chồng anh T chị H1. Khi đến ở chị B đã làm lại công trình phụ, cổng sân, và xây tường

bao loan theo hiện trạng từ trước anh T sử dụng, đến năm 2008 dỡ bỏ toàn bộ nhà ngói cấp bốn của anh T đã hư hỏng và xây lên 01 nhà cấp bốn như hiện nay chị B đang ở. Bà H xác định thửa đất nêu trên đã được gia đình bà sử dụng ổn định lâu dài từ năm 2000 đến nay. Quá trình sử dụng thửa đất, đến năm 2008 chị B đã xây một nhà ống khép kín trên đất, việc xây nhà anh T cũng biết và không có ý kiến gì, toàn bộ tiền thuế đất gia đình bà H hàng năm đóng đầy đủ cho địa phương.

Sau khi thực hiện việc mua bán chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Đình T3 đã tiến hành làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và đã được UBND huyện Yên Lạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R998412 ngày 26/6/1996 đứng tên chủ sử dụng đất Nguyễn Đình T3. Đến năm 2018, sau khi thanh tra, kiểm tra thì UBND huyện Yên Lạc trả lời là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cấp không đúng trình tự nên đã thu hồi lại, UBND xã TL đã hướng dẫn gia đình bà H làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất nhưng ngày 12/9/2020 anh Nguyễn Văn T có đơn gửi UBND xã TL không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình bà H.

Ông Nguyễn Đình T3 đã chết ngày 26/03/2011, khi chết ông T3 không để lại di chúc gì. UBND xã TL đã tiến hành hòa giải hai bên nhưng không thành. Nên bà H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Đình T3 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 tại thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Chị B đã được Tòa án thông báo và gửi kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất hiện nay chị đang ở. Về hình thể thửa đất hiện nay chị đang sử dụng có thay đổi so với hình thể thửa đất theo bản đồ 299 lưu tại Ủy ban nhân dân xã TL, tuy nhiên chị không có thắc mắc gì, chị đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất hiện nay chị đang sử dụng có các chỉ giới theo kết quả trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 29/12/2021 của Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa cung cấp.

Đối với phần đất làm lán mà hiện nay gia đình anh Nguyễn Văn S1 đang sử dụng chị không có yêu cầu hay đề nghị gì, vì khi đến ở thửa đất này chị đã thấy gia đình anh S1 đã sử dụng từ trước. Bản thân chị cũng không làm thay đổi hiện trạng đối với phần cổng đi vào nhà anh S1, khi chị đến ở lối cổng đi của gia đình chị giáp với lối cổng đi nhà anh S1, sau đó chị có chuyển vị trí cổng như hiện nay chị đang sử dụng, gia đình anh S1 cũng không có ý kiến gì.

Chị chỉ đề nghị Tòa án công nhận cho gia đình chị có quyền sở hữu đối với phần diện tích 105,6m^2 đất thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4 tại thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc mà chị đang sử dụng, ngoài ra chị không có đề nghị gì khác.

* Quá trình giải quyết bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày: Gia đình anh có

thửa số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 tại thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc đất là của bố mẹ đẻ anh cho anh từ năm 1992, sau khi kết hôn với chị Nguyễn Thị H1 bố mẹ anh cho anh ra ở riêng trên thửa đất này. Khoảng đầu năm 2000 do vợ chồng anh chuyển vào tỉnh Đắk Lắk làm ăn kinh tế thiếu tiền nên bố vợ anh là anh Nguyễn Đình T3 đã cho vợ chồng anh vay 10.000.000 đồng để lấy vốn làm ăn. Anh là người trực tiếp nhận tiền từ ông T3.

Sau khi vào niềm Nam làm ăn, ông T3 nói với anh là để bố giữ hộ đất nhà cho vợ chồng, khi nào về trả tiền bố thì bố trả nhà đất. Trong thời gian vợ chồng anh đi làm ăn kinh tế thì ông T3 đã cho anh S là em vợ của anh đến ở trên đất, sau đó anh S chuyển cho chị B đến ở trên đất.

Anh xác định chưa bán đất cho ông Nguyễn Đình T3 nên anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh không viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T3, giấy nhượng đất ngày 16/7/2000 không phải do anh viết, ai viết ra anh không biết, anh đề nghị Tòa án trưng cầu giám định toàn bộ chữ viết trong giấy nhượng đất này và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc chị Nguyễn Thị Thanh B phải trả lại cho anh toàn bộ 120m^2 đất tại thửa số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 tại thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn S1 và chị Trần Thị T thống nhất trình bày: Anh S1 là con trai của cụ Nguyễn Quốc H4 và cụ Nguyễn Thị L, anh ở cùng bố mẹ từ khi sinh ra cho đến nay. Anh được biết khoảng năm 1988 do kinh tế khó khăn nên bố mẹ anh đã chuyển nhượng 04 thước đất cho cụ Nguyễn Thị D (là mẹ đẻ anh T), hai bên có viết giấy tờ nhưng không qua chính quyền địa phương xác nhận, anh cũng không biết được chiều dài, chiều rộng của thửa đất bố mẹ anh đã bán mà anh chỉ biết tổng diện tích đất bố mẹ anh bán là 96m^2. Sau khi chuyển nhượng cho cụ D, cụ cho con trai trưởng là ông Nguyễn Văn Y ra ở trên đất từ năm 1988 đến năm 1992 thì ông Y ra đất khác ở chuyển lại thửa đất này cho ông Nguyễn Văn T là em trai ruột của ông Y (con trai của cụ D).

Sau khi bán đất cho cụ D phần diện tích đất gia đình anh hiện nay đang quản lý là 217m^2 hiện đất đứng tên bố anh là cụ Nguyễn Quốc H (cụ H chết năm 2018), cụ L mẹ đang ở cùng anh trên thửa đất này.

Sinh sống trên đất được một thời gian thì anh thấy vợ chồng anh T đi làm ăn và chị B đến ở trên đất của anh T. Quá trình sinh sống trên đất giữa gia đình anh và gia đình anh T không có xảy ra tranh chấp gì. Kể từ sau khi chị B đến ở trên đất thì chị B đã phá nhà 03 gian của anh T và xây dựng một nhà ống như hiện nay đang ở. Khi chị B đến ở ông T3 là bố đẻ chị B đã xây tường lấn chiếm sang phần đất của gia đình anh, cụ thể phần đất của gia đình anh được tính từ móng nhà văn hóa đến mốc giới nhà ông T là 3,68m nhưng thực tế hiện nay gia đình chị B đã

xây tường rào còn lại chiều rộng phần lối đi vào đất nhà anh là 2,68m. Hình thể đất bố mẹ anh bán cho cụ D là hình chữ nhật chứ không có phần diện tích nho ra theo bản đồ. Toàn bộ phần diện tích đất nhô ra này là đất của gia đình anh. Hiện nay một phần diện tích đất này anh đang làm kho để lúa.

Quá trình sử dụng đất, ông T3 đã lấn chiếm đất của gia đình anh, anh cũng không biết phần diện tích lấn chiếm cụ thể là bao nhiêu mét, chỉ biết phần đất lấn chiếm là phần nhô ra của thửa đất chị B hiện nay đang ở.

Nay chị B và anh T đang giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, đối với việc tranh chấp giữa chị B và anh T anh không có ý kiến gì, đối với phần đất chị B lấn chiếm của gia đình anh, anh đề nghị chị B phải trả lại, anh sẽ có đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết việc tranh chấp ranh giới và gửi tới Tòa án.

* Người làm chứng ông Tạ Quang T và ông Tạ Văn Ch đều xác nhận vào khoảng năm 2000, các ông có chứng kiến việc mua bán đất giữa ông T3 và anh T, khi đó do vợ chồng anh T cần tiền đi làm ăn nên muốn nhượng lại cho ông T3 thửa đất của anh T với giá 10.000.000đồng.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn Y trình bày: Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 tại thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc là do bố mẹ anh mua của cụ L, H. Năm 1988 bố mẹ ông cho vợ chồng ông ra ở đến năm 1992 anh T lấy chị H1 nên ông cho vợ chồng anh T ra ở trên thửa đất này. Anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này hay chưa ông cũng không được biết. Khoảng năm 1996, anh T vào miền Nam làm ăn nên có cho em dì của chị H1 đến trông nhà hộ. Ông được anh T nói lại là có vay của ông T3 10.000.000đồng, ông T3 yêu cầu ông phải ký vào người làm chứng thì ông mới cho vay nên ông nhớ là có ký vào phần người làm chứng ở giấy vay tiền giữa anh T và ông T3 còn ông không ký vào giấy tờ mua bán đất. Đối với phần chữ ký và chữ viết của ông trong giấy nhượng đất viết ngày 16/7/2000 ông xác định không phải là chữ ký của ông.

* Xác minh tại UBND xã TL thể hiện: Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 998412 ngày 26/6/1996, chủ sử dụng ông Nguyễn Đình T3 lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã TL thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 998412 do UBND huyện Yên Lạc cấp ngày 26/6/1996 đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đình T3, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2, mục đích sử dụng làm nhà ở, thời hạn sử dụng lâu dài.

- Bản đồ lập năm 1995: Tờ số 4, có 01 thửa đất thổ cư số 127, diện tích 120m^2, thuộc thôn GB 1, xã TL

- Sổ mục kê: Trang số 69, quyển số 01 lập ngày 12/7/1999: Dòng thứ 2 từ trên xuống thể hiện thửa số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 đứng tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn T đã được chỉnh lý gạch bằng mực đỏ do chuyển nhượng

cho ông Nguyễn Đình T3 ở dòng thứ 30 từ trên xuống thể hiện thửa 127, diện tích 120m^2 đất ONT.

- Sổ cấp GCN:

+ Số thứ tự 147, quyển số 01, khu 1 - thôn GB, chủ sử dụng Nguyễn Văn T được cấp diện tích 538m^2, tổng số 03 thửa gồm: 127(4), 222(1), 213.1(5) *(không tẩy xóa, sửa chữa)*.

+ Số thứ tự 207, quyển số 01, khu 3 - thôn GB, chủ sử dụng Nguyễn Đình T3 được cấp diện tích 1944m^2, tổng số 07 thửa trong đó không có thửa 127 *(nội dung không tẩy xóa, sửa chữa)*.

- Sổ địa chính: Quyển số 01, khu 1 GB lập ngày 12/7/1999 thể hiện:

+ Trang số 148: Thể hiện chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn T (vợ là Nguyễn Thị H1) được cấp 03 thửa đất trong đó 01 thửa đất thổ cư là thửa 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 và 02 thửa đất nông nghiệp.

+ Quyển số 02, khu 3 GB lập ngày 12/7/1999: Trang số 08: Thể hiện chủ sử dụng đất là Nguyễn Đình T3 (vợ là Tạ Thị H) được cấp 07 thửa, không có thửa 127.

- Đơn đăng ký QSD đất:

+ Đơn lập ngày 08/12/1995 thể hiện chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn T (vợ là Nguyễn Thị H1), khu 1 GB đề nghị cấp tổng số 03 thửa đất trong đó 01 thửa đất thổ cư thửa 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2, nguồn gốc sử dụng đất ông cha và 02 thửa đất nông nghiệp.

+ Đơn lập ngày 08/12/1995 thể hiện chủ sử dụng đất là Nguyễn Đình T3 (vợ là Tạ Thị H), khu 3 GB đề nghị cấp tổng số 07 thửa đất trong đó không có thửa đất thổ cư là thửa 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2.

- Như vậy, hồ sơ địa chính thể hiện thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^{2}có nguồn gốc là đất ông cha của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, đã được đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu cho ông Nguyễn Văn T.

- Sổ mục kê thể hiện thửa 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T3, được chỉnh lý trên sổ mục kê, chưa chỉnh lý trên sổ địa chính.

Hồ sơ đề nghị cấp GCN QSDĐ R 998412 ngày 26/6/1996, chủ sử dụng ông Nguyễn Đình T3, xã TL, huyện Yên Lạc:

Kiểm tra các hồ sơ lưu tại UBND xã TL qua các thời kỳ: không có hồ sơ đề nghị cấp GCN QSDĐ thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 cho ông Nguyễn Đình T3, thôn GB, xã TL.

Về hiện trạng sử dụng đất:

Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4 bà Tạ Thị H đang cho con gái là chị Nguyễn Thị Thanh B sử dụng từ năm 2001, căn cứ kết quả theo kết quả trích đo địa chính hiện trạng thửa đất của Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa

ngày 29/12/2021 vị trí, hình thể thửa đất chị B hiện đang sử dụng có diện tích 105,6m^2, diện tích đất này chị B đã sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ liền kề.

Đối với thửa đất của gia đình ông Nguyễn Quốc H (giáp danh thửa đất của gia đình bà Tạ Thị H) hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã TL thể hiện như sau:

Theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất, sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc H thể hiện gia đình ông Hùng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 04 diện tích 207m^2 đất thổ cư đứng tên ông Nguyễn Quốc Hùng tại thôn GB, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngoài ra gia đình ông S1 hiện nay đang sử dụng thêm phần diện tích lán lợp tôn giáp với phần đất của gia đình chị B, phần lán lợp tôn có diện tích 6,3m^2 này gia đình anh S1 sử dụng từ trước khi chị B đến ở, hai bên cũng không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Theo kết quả đo đạc do Công ty Cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa đo vẽ hiện trạng ngày 29/12/2021 thì hiện trạng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 04 có các chiều cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đất nhà anh S1 giới hạn bởi các điểm 2,7 kích thước 14,39m;

- Phía Tây giáp đất hộ nhà bà Lan giới hạn bởi các điểm 13, 14, 15, 1 kích thước: 13-14 = 3,90m; 14-15= 9,70m; 15-1 = 5,38m;

- Phía Nam giáp ngõ và phần lán tôn của gia đình ông S1 sử dụng giới hạn bởi các điểm 7,8,9,10,13 kích thước: 7-8 = 4,40m; 8-9 = 2,82m; 9-10 = 1,24m; 10-13 = 2,66m;

- Phía Bắc giáp đất nhà bà Phương Lâm giới hạn bởi các điểm 1, 2 có kích thước 5,60m.

Tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng là 105,6m^2, trên đất có xây 01 nhà mái bằng lợp tôn chống nắng diện tích 38m^2; 01 bếp và nhà vệ sinh lợp khung sắt diện tích 19,4m^2; 01 lán lợp tôn diện tích 7m^2, 01 sân gạch diện tích 39,3m^2.

Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 130, Điều 131, khoản 2 Điều 176, Điều 394, Điều 395, Điều 400, Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 711 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; 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 bà Tạ Thị H; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/7/2000 giữa ông Nguyễn Đình T3 và anh Nguyễn Văn T có hiệu lực đối với diện tích đất 105,6m^2 thuộc thửa đất số 127 tờ bản đồ số 04 địa chỉ thửa đất tại thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc; về chi phí tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyên chịu toàn bộ số chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.00.000đồng, bị đơn anh T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định chữ ký là 3.060.000đồng. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự. Về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Tạ Thị H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127, Tờ bản đồ số: 04, địa chỉ thửa đất tại: thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Do vậy, đây là vụ án tranh chấp "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về luật áp dụng: Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T3 và ông Nguyễn Văn T lập ngày 16/7/2000 nên pháp luật áp dụng trong trường hợp này là Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Tạ Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T3 và anh Nguyễn Văn T được thể hiện qua "giấy nhượng đất" đề ngày 16/7/2000 là có hiệu lực pháp luật, xác nhận thửa đất số: 127, Tờ bản đồ số: 04 diện tích 105,6m^2 là của gia đình bà. Căn cứ nguyên đơn khởi kiện do thửa đất nói trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Đình T3, tuy nhiên do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng này có vi phạm về trình tự, thủ tục nên đã bị UBND huyện Yên Lạc thu hồi, hủy giấy đồng thời hướng dẫn các bên làm lại thủ tục nhưng phía bị đơn không đồng ý. Phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 01 giấy nhượng đất đề ngày 16/7/2000 cùng hồ sơ kết luận thanh tra của UBND huyện Yên Lạc.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T xác định anh không bán đất cho ông Nguyễn Đình T3 mà anh chỉ cho gia đình ông T3 ở nhờ, việc anh nhận số tiền 10.000.000đồng của ông T3 là do anh vay của ông và ông nói để nhà đất cho ông

T3 giữ hộ, đến khi nào anh trả tiền thì ông sẽ trả lại nhà và đất cho anh. Quá trình giải quyết, bị đơn không cung cấp được tài liệu nào chứng minh cho ý kiến của mình.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Qua xác minh tại UBND xã TL và căn cứ lời khai, lời trình bày của các đương sự, người làm chứng thể hiện: Về nguồn gốc thửa đất số 127 tờ bản đồ số 04 tại thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc là của gia đình ông Nguyễn Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Liệu, sau đó ông Hùng, bà Liệu bán cho bà D (là mẹ đẻ của anh T). Đến năm 1997 anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mang tên anh theo Quyết định số 3571 ngày 28/12/1997 của UBND huyện Yên Lạc, vào sổ cấp giấy số 146 (BL 133). Do đó, có cơ sở để xác định thửa đất đang tranh chấp đã thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn T.

Xét giấy nhượng đất đề ngày 16/7/2000 thấy rằng: Giấy nhượng đất không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nên chưa đảm bảo đầy đủ các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai 1993. Bị đơn anh Nguyễn Văn T cho rằng anh không ký vào giấy nhượng đất này nhưng căn cứ kết luận giám định số 1353/KLGĐ ngày 22/6/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Phúc kết luận: Chữ ký "T" và chữ viết "Nguyễn Văn T" trên giấy nhượng đất so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn T trên các mẫu so sánh là do dùng một người ký, viết ra. Ngoài ra, lời khai của các nhân chứng như ông Tạ Quang T, ông Tạ Văn Ch, lời khai của chị Nguyễn Thị H1 (là vợ anh T) đều khẳng định anh T đã ký giấy nhượng đất cho ông Nguyễn Đình T3. Quá trình sử dụng đất từ năm 2000 cho đến khi xảy ra tranh chấp, gia đình ông T3 đã xây dựng nhà ở kiên cố, phía anh T cũng không có ý kiến gì trong suốt thời gian gia đình ông T3 sử dụng. Việc anh T cho rằng số tiền 10.000.000đồng (giá trị chuyển nhượng) ghi trong giấy nhượng đất là do anh vay của ông T3 để làm ăn nhưng anh không đưa ra được căn cứ gì để chứng minh cho ý kiến của mình nên không được chấp nhận.

Vì vậy, có đủ cơ sở để khẳng định có việc anh Nguyễn Văn T chuyển nhượng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 04 tại thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Nguyễn Đình T3.

Tuy hợp đồng không có chứng thực nhưng việc hai bên chuyển nhượng là có thật, việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, bên chuyển nhượng đã nhận tiền và bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định, lâu dài, đã xây dựng công trình kiên cố mà bên chuyển nhượng không có ý kiến gì. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này bị hủy xác định là do sai sót của cơ quan quản lí đất đai.

Căn cứ tiết b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng,* ***bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...*** *và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".*

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất mà gia đình ông Nguyễn Đình T3 sử dụng (hiện tại là chị Nguyễn Thị Thanh B đang trực tiếp sử dụng) từ khi nhận chuyển nhượng của anh T đến nay là 105,6m^2. Do khi hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không kiểm tra, đo đạc diện tích sử dụng thực tế mà chỉ căn cứ vào diện tích được ghi trong giấy chứng nhận nên diện tích ghi trong trong giấy nhượng đất là 120m^2. Phía nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T3 và anh Nguyễn Văn T đối với diện tích đất 105,6m^2 thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 04 địa chỉ thửa đất tại thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Do ông T3 đã chết nên quyền sử dụng thửa đất nói trên thuộc về bà Tạ Thị H và các con gồm chị Nguyễn Thị Thanh B, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị H1.

*[3].*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[4].Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đồng, anh Nguyễn Văn T tự nguyện nộp số tiền chi phí giám định chữ ký là 3.060.000đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[5].Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí theo quy định.

[6].Về các vấn đề khác: Đối với anh Nguyễn Văn S1 và chị Trần Thị T1, quá trình giải quyết vụ án anh chị có ý kiến cho rằng chị B xây dựng lấn chiếm sang phần đất nhà anh, diện tích thực tế bố mẹ anh bán cho bà D chỉ là 96m^2, Tòa án đã hướng dẫn anh làm đơn yêu cầu giải quyết và triệu tập anh, chị đến để làm việc nhiều lần nhưng anh, chị không đến làm việc. Qua xác minh tại UBND xã TL

thì hiện nay diện tích đất anh S1 sử dụng phù hợp với diện tích đất mà ông Nguyễn Quốc H (bố đẻ anh S1) kê khai trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trang sổ mục kê bút lục số 132). Do anh S1, chị T1 không có yêu cầu, không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét, giải quyết trong vụ án này mà sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[7].Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 130, Điều 131, khoản 2 Điều 176, Điều 394, Điều 395, Điều 400, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 và Điều 711 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 91 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T3 và anh Nguyễn Văn T đối với diện tích 105,6m^2 tại thửa đất số: 127, tờ bản đồ số: 04, địa chỉ thửa đất tại: thôn GB 1, xã TL, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Thửa đất có các chiều cạnh cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất nhà anh S1 giới hạn bởi các điểm 2,7 kích thước 14,39m;

- Phía Tây giáp đất hộ nhà bà Lan giới hạn bởi các điểm 13, 14, 15, 1 kích thước: 13-14 = 3,90m; 14-15= 9,70m; 15-1 = 5,38m;

- Phía Nam giáp ngõ và phần lán tôn của gia đình ông S1 sử dụng giới hạn bởi các điểm 7,8,9,10,13 kích thước: 7-8 = 4,40m; 8-9 = 2,82m; 9-10 = 1,24m; 10-13 = 2,66m;

- Phía Bắc giáp đất nhà bà Phương Lâm giới hạn bởi các điểm 1, 2 có kích thước 5,60m.

(Theo trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 29/12/2021 do Công ty Cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa cung cấp kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Xác nhận chị Nguyễn Thị Thanh B tự nguyện nộp số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đồng. Anh Nguyễn Văn T tự nguyện nộp số tiền chi phí giám định chữ ký là 3.060.000đồng.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện Yên Lạc;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Chi cục THADS huyện Yên Lạc;
- Sở tư pháp tỉnh Vĩnh Phúc;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Duy Hưng