

Bản án số: 27/2025/DS-ST
Ngày 08 - 9 - 2025
“V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trung Thành

Bà Trần Thị Kim Khuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Phương Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 21/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXX-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Trần B, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Đào Thị Khánh H, sinh năm 1993; ông Bùi Đức H1, sinh năm 2000 và bà Nguyễn Thị Thủy C, sinh năm 1995; đều có địa chỉ: Số H đường T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là số H đường T, phường V, tỉnh Phú Thọ) (theo giấy ủy quyền ngày 08/4/2025), “ông H1, bà C vắng mặt; bà H có mặt”.

2. Bị đơn: Ông Trần Anh V, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn N, thị trấn T, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn N, xã T, tỉnh Phú Thọ), “vắng mặt”.

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

3.1. Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1933; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T, xã T, tỉnh Phú Thọ), “vắng mặt”.

3.2. Anh Trần Anh T, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn V, xã T, tỉnh Phú Thọ), “vắng mặt”.

3.3. Anh Trần Phi H3, sinh năm 2004; địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn V, xã T, tỉnh Phú Thọ), “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2025; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2025; những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 2011, ông được biết gia đình ông Trần Anh V và vợ là bà Hà Thị S giao bán thửa đất thổ cư ở gần nhà ông tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc nên ông đã đàm phán với vợ chồng ông V, bà S để mua thửa đất trên. Khi đàm phán, ông V cho ông xem 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Anh V, thông tin thửa đất là thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41, diện tích là 150m² (trong đó 50 m² đất ở và 100 m² đất trồng cây lâu năm). Ông và vợ chồng ông V, bà S thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng). Ngày 06/10/2011 ông V viết tay một giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất với các nội dung chính như sau: Thông tin thửa đất được chuyển nhượng: thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41 tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L; thửa đất được chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 675926 mang tên ông Trần Anh V; diện tích thửa đất: 150m² (trong đó 50m² đất ở và 100m² đất trồng cây lâu năm); giá chuyển nhượng: 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng).

Vào ngày lập Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất, ông đã thanh toán cho ông V số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại ông thanh toán thành nhiều đợt như sau: Ngày 11/11/2011, ông thanh toán thêm 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng); ngày 14/01/2012, ông thanh toán thêm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); ngày 21/01/2012, ông thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Mỗi lần nhận tiền của ông, ông V đều ký xác nhận và đến ngày 21/01/2012, ông V đã xác nhận nhận đủ số tiền 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng) do ông thanh toán.

Sau khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông V, bà S đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất cho ông sử dụng. Việc xác lập thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất này được sự đồng ý của cả hai vợ chồng ông V, bà S và những lần ông thanh toán tiền đều đã có thông báo cho ông V và bà S biết. Do có sự tin tưởng và giữa hai bên cũng không có mâu thuẫn gì nên ông đồng ý việc lập giấy chứng nhận chỉ có ông V làm đại diện, không có chữ ký của bà Hà Thị S. Từ khi ông hỏi mua đất đến khi ông thanh toán đầy đủ tiền và nhận quản lý, sử dụng thửa đất, bà S đều được biết và không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì.

Sau khi nhận bàn giao đất, ông đã xây tường bao loan, trồng cây cối; quản lý, sử dụng thửa đất ổn định cho đến nay và hàng năm đã nộp tiền thuế đất cho Nhà nước. Do điều kiện kinh tế hạn hẹp nên ông cũng chỉ nhận giấy tờ và mặt bằng để sử dụng mà chưa đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngay, ông V cũng cam kết khi nào ông làm thủ tục thì gia đình ông V sẽ chịu trách nhiệm ký giấy tờ cho ông.

Đến năm 2017, bà Hà Thị S chết đột ngột. Năm 2022, ông đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản đồ VN2000 để sang tên ông. Khi ông làm thủ tục cấp đổi, gia đình ông V vẫn hợp tác ký giấy tờ. Ngày 08/8/2022, ông đã hoàn thiện xong thủ tục và nhận được kết quả là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 301606 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đứng tên “ông Trần Anh V”, thông tin thửa đất sau khi cấp đổi là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 43, diện tích là 149,7m² (trong đó 50 m² đất ở và 99,7m² đất trồng cây lâu năm), giảm 0,3m² do đo đạc lại theo bản đồ VN2000, đến nay ông vẫn đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đến khi ông làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V sang cho ông thì ông V, anh T và anh H3 (là con của ông V, bà S) vẫn hoàn toàn nhất trí ký hợp đồng, nhưng bà Hoàng Thị H2 (là mẹ đẻ của bà Hà Thị S) không đồng ý ký hợp đồng nên ông không làm được thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Trần Anh V, bà Hà Thị S mặc dù không tuân thủ quy định pháp luật về hình thức, nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình. Bên nhận chuyển nhượng là ông đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đất là ông Trần Anh V, bà Hà Thị S đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã quản lý, sử dụng thửa đất trên nhiều năm nay. Đến nay, bản thân ông V và các con cũng thừa nhận, không phản đối nội dung chuyển nhượng. Do chủ quan ông không yêu cầu bà S ký vào giấy tờ mua bán và không làm thủ tục sang tên ngay từ thời điểm chuyển nhượng, nhưng bà S khi còn sống cũng biết rõ việc ông mua và sử dụng thửa đất, không có ý kiến phản đối gì.

Do vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Anh V, bà Hà Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Trần B đối với thửa số 4.4, tờ bản đồ số 41 (theo Bản đồ VN2000 nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 43), diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ).

Bị đơn ông Trần Anh V vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập cho ông V đến Tòa án làm việc nhiều lần nhưng ông V đều không đến Tòa án làm việc. Tòa án cùng chính quyền địa phương về lấy lời khai của ông V nhưng đều không gặp được nên không có lời khai của ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Hoàng Thị H2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày như sau: Cụ là mẹ đẻ của chị Hà Thị S (chị S sinh năm 1979, chết năm 2017). Việc anh V, chị S có mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41, có địa chỉ tại tổ dân phố T, thị trấn H,

huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc như thế nào, với ai, khi nào, ở đâu thì cụ không nắm được. Cụ không liên quan đến việc chuyển nhượng, mua bán trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T và anh Trần Phi H3 đều vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập cho anh T, anh H3 đến Tòa án làm việc nhiều lần nhưng anh T, anh H3 đều không đến Tòa án làm việc. Tòa án cùng chính quyền địa phương về lấy lời khai của anh T, anh H3 nhưng đều không gặp được nên không có lời khai của anh T, anh H3.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng cũng như việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ và xét xử vụ án theo đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục tố tụng mà pháp luật quy định; người tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ, vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41 (nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 43), diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ).

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Đặng Trần B khởi kiện bị đơn cụ Hoàng Thị H2, bị đơn có nơi cư trú tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T, xã T, tỉnh Phú Thọ). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án này. Theo đó, trong vụ án này bị đơn là ông Trần Anh V, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn N, thị trấn T, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn N, xã T, tỉnh Phú Thọ); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Thị H2, sinh năm 1933; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T, xã T, tỉnh Phú Thọ). Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính; Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật

hòa giải, đối thoại tại Tòa án thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Đặng Trần B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Anh V, bà Hà Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Trần B đối với thửa số 4.4, tờ bản đồ số 41 (nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 43), diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ). Do đó đây là vụ án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật giải quyết: Ông Đặng Trần B và ông Trần Anh V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011. Ông B đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V từ ngày 06/10/2011 đến ngày 21/01/2012. Do vậy pháp luật được áp dụng giải quyết trong vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

[5] Về nội dung vụ án: Năm 2011, ông Trần Anh V và ông Đặng Trần B ký giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41, diện tích 150m² (trong đó 50m² đất ở và 100m² đất trồng cây lâu năm), có địa chỉ tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc với giá chuyển nhượng là 310.000.000 đồng. Sau khi lập giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất, ông B đã thanh toán cho ông V số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông B thanh toán thành nhiều đợt, cụ thể: Ngày 11/11/2011, ông B thanh toán thêm 110.000.000 đồng; ngày 14/01/2012, ông B thanh toán thêm 100.000.000 đồng; ngày 21/01/2012, ông B thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Mỗi lần nhận tiền của ông B thì ông V đều ký xác nhận và đến ngày 21/01/2012, ông V đã xác nhận đã nhận đủ số tiền 310.000.000 đồng do ông B thanh toán.

Sau khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng, gia đình ông V đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất cho ông B quản lý, sử dụng. Sau khi nhận bàn giao đất, ông B đã xây tường bao loan, trồng cây cối; quản lý, sử dụng thửa đất ổn định cho đến nay và hàng năm đã nộp tiền thuế đất cho Nhà nước. Đến năm 2017, bà Hà Thị S là vợ ông V chết đột ngột. Năm 2022, ông B đứng ra đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản đồ VN2000 từ ông V để sang tên ông. Khi ông làm thủ tục cấp đổi, gia đình ông V vẫn hợp tác ký giấy tờ. Ngày 08/8/2022, ông đã hoàn thiện xong thủ tục và nhận được kết quả là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 301606 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đứng tên ông Trần Anh V. Đến khi ông B làm

thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên từ ông V sang tên cho ông thì ông V, anh T và anh H3 (là con của ông V, bà S) vẫn hoàn toàn nhất trí ký hợp đồng, nhưng bà Hoàng Thị H2 (là mẹ đẻ của bà S) không đồng ý ký hợp đồng nên ông B không làm được thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, ông B khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Anh V, bà Hà Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Trần B đối với thửa số 4.4, tờ bản đồ số 41 (nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 43), diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ).

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[6.1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của ông Đặng Trần B, theo đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 11/7/2022 do Văn phòng Đ chi nhánh Lập Thạch và xác minh tại địa phương thể hiện: Ngày 06/10/1997, ông Trần Anh V và bà Hà Thị S đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ). Quá trình ông V, bà S chung sống, ông V bà S đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41, diện tích là 150m² (trong đó 50m² đất ở và 100m² đất trồng cây lâu năm), có địa chỉ tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc từ ông Hà Công S1. Thửa đất nêu trên có nguồn gốc ban đầu nằm trong thửa đất số 04, tờ bản đồ số 41, diện tích 3.425m² (theo bản đồ 299) do ông Hà Công S1 quản lý, sử dụng. Sau đó ông S1 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông V, bà S. Thửa đất trên đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00035, số phát hành BB675926, ngày cấp 21/9/2011 đứng tên ông Trần Anh V. Ngày 08/8/2022, thửa đất trên được cấp đổi thành thửa đất số 44, tờ bản đồ số 43, diện tích là 149,7m² (trong đó 50 m² đất ở và 99,7m² đất trồng cây lâu năm), giảm 0,3m² do đo đạc lại theo bản đồ VN2000 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 301606 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đứng tên “ông Trần Anh V”. Căn cứ quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41, diện tích là 150m² (trong đó 50 m² đất ở và 100m² đất trồng cây lâu năm), có địa chỉ tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc là tài sản chung được tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông Trần Anh V và bà Hà Thị S.

[6.2] Xét hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông B và ông V, thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung:

“1. Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

2. Tài sản chung của vợ chồng được chi dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện các nghĩa vụ chung của vợ chồng.

3. Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận, trừ tài sản chung đã được chia để đầu tư kinh doanh riêng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.”

Theo quy định tại Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về sở hữu chung của vợ chồng:

“1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất.

2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung bằng công sức của mỗi người; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

3. Vợ chồng cùng bàn bạc, thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

4. Tài sản chung của vợ chồng có thể phân chia theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của Tòa án”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”.*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất *“Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

Đất đai là tài sản có giá trị lớn, thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông V, bà S nhưng tại thời điểm chuyển nhượng, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông B và ông V ký kết với nhau, không có chữ ký xác nhận của bà S.

Giữa ông Đặng Trần B và ông Trần Anh V tại thời điểm mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù các bên có lập thành văn bản nhưng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông B và ông V không thông qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền; ông B cũng không làm thủ tục thông báo, đăng ký với chính quyền địa phương. Như vậy, về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông B, ông V là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[6.3] Nguyên đơn ông B cho rằng, thực tế từ ngày 06/10/2011 đến ngày 21/01/2012 ông đã thanh toán đầy đủ toàn bộ số tiền 310.000.000 đồng cho ông V, sau đó ông V đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng thửa đất cho ông. Điều này là hoàn toàn phù hợp với nội dung được thể hiện

trong Giấy cam kết của ông Trần Anh V. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B đã xây tường bao loan, làm hàng rào dây thép gai và trồng một số cây cối; quản lý, sử dụng thửa đất ổn định cho đến nay. Hàng năm ông B đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước đối với thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41 (nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 43), diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ).

Thấy rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã diễn ra từ năm 2011; sau khi mua đất, ông B đã thanh toán đủ tiền cho ông V, ông B đã nhận đất, xây tường bao loan, làm hàng rào dây thép gai, trồng cây cối trên đất, nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Trong thời gian này gia đình ông V, bà S vẫn ở trên diện tích đất gần với thửa đất đã chuyển nhượng. Như vậy có cơ sở xác định bà S có biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông B nhưng không có ý kiến phản đối gì.

Như vậy có căn cứ xác định thửa đất 4.4, tờ bản đồ số 41 (nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 43), diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ) là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà S. Mặc dù chỉ có ông V đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, còn bà S không ký tên trong hợp đồng nhưng có căn cứ xác định được rằng bên chuyển nhượng ông V đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận là 310.000.000 đồng; bên nhận chuyển nhượng nhà đất ông B đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; bà S không ký tên trong hợp đồng nhưng có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông B mà không có ý kiến phản đối gì nên cần xác định là bà S đồng ý với việc chuyển nhượng đất theo tinh thần của Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[6.4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ hết 6.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ nên Tòa án không xem xét.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 219, 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 147, Điều 157, Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Trần B về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 4.4, tờ bản đồ số 41 (nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 43), diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ).

Xác nhận nguyên đơn ông Đặng Trần B có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 43, diện tích 149,7m² tại tổ dân phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Phú Thọ) nằm trong mốc giới 1, 2, 3, 4, 1 (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án).

Nguyên đơn ông Đặng Trần B có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Bị đơn ông Trần Anh V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 11 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu Trang