TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TAM KỲ** **TỈNH QUẢNG NAM** Bản án số: 177/2023/DS-ST Ngày 22-8-2023 "V/v yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Ph**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Thông
2. Bà Đặng Thị Phú Hoa

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Trần Ngọc Luông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2023/QĐST-DS ngày 25-7-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị M, sinh năm 1976, địa chỉ: Đồng B, thị trấn Trà M, huyện Bắc Trà M, tỉnh Quảng N; địa chỉ liên hệ: 58 Phan Đình Ph, khối phố 2, phường Phước H, thành phố Tam K, Quảng N; có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Th (có chồng Nguyễn Văn Tài – đã chết); địa chỉ: 81/19 Nguyễn Thái H, khối phố Mỹ Đ, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; vắng mặt.

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

+ Ông Phạm Đình Ph, sinh năm 1971, địa chỉ: Đồng B, thị trấn Trà M, huyện Bắc Trà M, Quảng N; Ông Ph ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng, bà M có mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu Du, sinh năm 1971

+ Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1978

Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu Du và ông Nguyễn Hữu D: Bà Nguyễn Thị Th (mẹ ruột); địa chỉ: 81/19 Nguyễn Thái H, khối phố Mỹ Đ, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị M trình bày:

Năm 2004, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tài, bà Th diện tích đất 135m^3 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 tại phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Việc Th thuận chuyển nhượng có lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN ngày 18-02-2004 được UBND phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ xác nhận. Sau đó, cũng vào năm 2004 thì vợ chồng bà xây dựng khu nhà trọ trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng này. Hằng tháng vợ chồng bà cho thuê trọ cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà chưa có điều kiện làm thủ tục tách thửa vì khó khăn. Hơn nữa, khi ông Tài chết thì bà liên hệ với bà Th mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa thì bà Th không cho mượn nên đến nay bà vẫn chưa làm thủ tục tách thửa được. Khi bà liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì hướng dẫn bà kiện ra Tòa án để yêu cầu công nhận cho bà có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua để bà được làm thủ tục, giấy tờ pháp lý về đất đai này.

Bay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho vợ chồng bà có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 137,5m^2 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 phường An Mỹ và bà Nguyễn Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN ngày 18-02-2004 đối với diện tích đất qua đo đạc theo Mảnh trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ là 137,5m^2 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 thuộc phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam nay là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tại phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ.

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 01 tháng 6 năm 2023, bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Trước đây việc mua bán đất giữa chồng bà là ông Tài (nay đã chết cách 2 năm) với ông Kết, bà M thì bà không nhớ cụ thể.

Nay bà M kiện thì bà không biết đến. Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Con bà là Nguyễn Hữu Du, Nguyễn Hữu Du đều bị bệnh và đưa đi điều trị từ năm 16 tuổi, và ở tại Trung tâm, không về nhà. Lúc đầu gia đình đưa đi điều trị tại thành phố Đà Nẵng và nhiều nơi khác. Sau đó đưa về Trung tâm điều dưỡng người tâm thần tại xã Tam Ngọc, thành phố Tam Kỳ cho đến nay. Bà không yêu cầu giám định tâm thần đối với ông D và ông Du là con bà.

Ông Tài chồng bà đã chết, bà cũng không tranh chấp gì với vợ chồng bà M, còn giấy tờ đất đai thì bà M có nhiều lần đến hỏi nhưng bà không nhớ để ở đâu.

Sau khi bà và ông Tài bán đất cho bà M thì bà M làm nhà, cho thuê trọ trên đất này đến nay, còn năm nào cụ thể thì bà không nhớ vì đã quá lâu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử là đúng pháp luật. Bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự, các Điều 95, 100, 166 Luật đất đai, đề nghị xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho vợ chồng bà Phan Thị M, ông Phạm Đình Ph có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 137,5m^2 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 thuộc phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam nay là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tại phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Phan Thị M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Th tại phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ. Bà Th đang sinh sống tại thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Th đồng thời là đại diện hợp pháp cho hai con bà là ông D, ông Du vắng mặt, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự và tiến hành xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Ngày 18-02-2004, giữa vợ chồng ông Tài, bà Th là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông Ph, bà M là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN được Ủy ban nhân dân phường An Mỹ xác nhận. Theo đó, ông Tài, bà Th Th thuận chuyển

nhượng cho bà M, ông Ph diện tích đất 135m^2, đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 thuộc phường An Mỹ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 726717 ngày 06-02-2004 do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ nay là thành phố Tam Kỳ cấp. Sau khi ký kết Hợp đồng thì hai bên chưa thực hiện thủ tục tách thửa, điều chỉnh biến động sang tên. Sau đó, ông Nguyễn Văn Tài chết. Bà Th không đồng ý giao giấy tờ đất để ông Ph, bà M làm thủ tục tách thửa, điều chỉnh biến động sang tên. Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN ngày 18-02-2004 trên có hiệu lực pháp luật và công nhận cho vợ chồng bà có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 137,5m^2 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam nay là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tại phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Xét thấy, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN ngày 18-02-2004, ông Tài, bà Th là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận đủ tiền giá trị đất chuyển nhượng theo Th thuận với bà M, ông Ph. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Ủy ban nhân dân phường An Mỹ xác nhận, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, thể hiện ý chí ưng thuận giữa các bên, phù hợp với các quy định của pháp luật và quy hoạch sử dụng đất tại địa phương. Lúc còn sống, ông Tài cũng như bà Th đồng ý và đã giao đất để bà M, ông Ph xây dựng phòng cho thuê trọ từ năm 2004 đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Tài, bà Th với ông Ph, bà M không có tranh chấp. Do đó, có cơ sở khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN ngày 18-02-2004 được Ủy ban nhân dân phường An Mỹ xác nhận có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm đó, bà M, ông Ph đã nhận đất, xây dựng công trình phòng ở trên đất. Thời điểm ký kết Hợp đồng nêu trên thực hiện đo dây, xác định vị trí đất như hiện nay có diện tích 135m^2 nhưng đến nay qua đo đạc cũng chính những vị trí này thì xác định diện tích cụ thể là 137,5m^2, và tứ cận, ranh giới không thay đổi so với tại thời điểm chuyển nhượng năm 2004. Do đó, bà M, ông Ph đã có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 137,5m^2.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01-6-2023, bà Th cho rằng bà không có tranh chấp với vợ chồng ông Ph, bà M, nay bà già yếu, không đi lại được, hiện bà không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đâu.

[2.2] Tại Biên bản xác minh ngày 31 tháng 5 năm 2023 của UBND phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ cung cấp thông tin cho Tòa án, nội dung:

Về nguồn gốc diện tích đất 137,5m^2 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Tài và bà Nguyễn Thị Th sử dụng, đăng ký kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Tài, bà Nguyễn Thị Th.

Đến năm 2004, ông Tài, bà Th chuyển nhượng cho ông Phạm Đình Ph, bà Phan Thị M và ông Ph, bà M xây dựng phòng ở từ đó đến nay đối với diện tích đất

137,5m^2, nay là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (trước đây thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam).

[2.3] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đăng ký kê khai diện tích đất tranh chấp yêu cầu công nhận về quyền sử dụng đất thì thấy: thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18, diện tích 562,1m^2 do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 726717 vào ngày 06-02-2004 cho hộ ông (bà): Nguyễn Văn Tài – Nguyễn Thị Th.

Theo nội dung Biên bản xác minh tại Công an thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam: Tại thời điểm ngày 06-02-2004 (thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tài, bà Th) thì hộ ông Tài gồm 04 nhân khẩu: 1. Chủ hộ: Nguyễn Văn Tài; 2. Vợ: Nguyễn Thị Th; 3. Con: Nguyễn Hữu Du; 4. Con: Nguyễn Hữu D.

Tại các Giấy xác nhận ngày 02-6-2023 của Trung tâm Điều dưỡng người tâm thần Quảng Nam xác nhận: ông Nguyễn Hữu Du và ông Nguyễn Hữu D là đối tượng khuyết tật thần kinh, tâm thần, trí tuệ; mức độ đặc biệt nặng, được tiếp nhận vào nuôi dưỡng, chăm sóc và điều trị tại Trung tâm Điều dưỡng người tâm thần (ông Du từ 11-11-2003, ông D từ 19-11-2004 đến nay).

[2.4] Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN ngày 18-02-2004, giữa ông Tài, bà Th là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M, ông Ph là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần công nhận cho bà M, ông Ph có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 137,5m^2 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam nay là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tại phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

[2.5] Giá trị đất, đơn giá đất và tài sản gắn liền với đất theo Chứng thư thẩm định giá số 264/CTTĐG-VFC ngày 15-6-2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Quảng Nam, theo đó tại vị trí đất tranh chấp: đất ở tại đô thị 1m^2 có giá 8.800.000 đồng; đất trồng cây lâu năm 1m^2 có giá 4.400.000 đồng; tổng công trình xây dựng trên đất gồm: nhà ở, mái hiên, trụ có tổng giá trị là 91.741.110 đồng.

[2.6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Th là người hơn 60 tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.7] Chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết số tiền 10.400.000 đồng. Tại phiên tòa, bà M tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 106, 116, 117, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 169, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 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 Phan Thị M đối với bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 53/CN được Ủy ban nhân dân phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ xác nhận ngày 18-02-2004 giữa ông Nguyễn Văn Tài, bà Nguyễn Thị Th và bà Phan Thị M, ông Phạm Đình Ph có hiệu lực pháp luật.

Bà Phan Thị M, ông Phạm Đình Ph có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 137,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18 phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam nay là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tại phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, có tứ cận: Phía Đông giáp đất và nhà ở ông Chung; Phía Tây giáp hành lang nhà trọ ông Kết quản lý; phía Nam giáp đường bê tông; Phía Bắc giáp đất và nhà ở ông Chung.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Th được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Phan Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009954 ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án 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 Th 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (22-8-2023). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi