

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 06/2022/DS-ST

Ngày: 29/4/2022.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy
CNQSD đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hoa

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trung Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 15/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1930, bà Lê Thị C sinh năm 1933; cùng địa chỉ: Khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ;

Đại diện theo ủy quyền của ông L và bà C: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu 7, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu 7, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

(Hôm nay, bà H và ông N có mặt. Ông N1 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Ngày 27/12/2020, bà H có mua thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27, diện tích

240m² tại khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ của anh Nguyễn Văn N. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C (bố mẹ đẻ ông N) cho ông N nhưng chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Do đó, ông L và bà C đã đứng ra ký giấy xin chuyển nhượng đất cho bà H. Khi đó, có ông Vũ Đình N là Trưởng khu 8 viết hộ giấy xin chuyển nhượng đất. Hai bên thỏa thuận số tiền mua bán đất là 120.000.000 đồng, thống nhất sẽ trả làm 03 lần (Lần 01 trả 40.000.000 đồng, lần 2 trả 60.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng các bên hẹn khi nào gia đình ông L, bà C ông N làm xong giấy chứng nhận QSD đất thì bà trả nốt). Ngay hôm ký “Đơn xin chuyển nhượng đất” bà H đã đưa cho ông N số tiền 40.000.000 đồng và viết giấy biên nhận tiền giữa bà với ông L, bà C, ông N. Ngày 14/4/2021, bà đưa tiếp cho ông L, bà C và ông N số tiền 60.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng mặc dù bà yêu cầu gia đình ông L, bà C, ông N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà để bà làm thủ tục sang tên trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông L, bà C, ông N không đưa được vì ông N1 con trai cả của ông L, bà C đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc không đưa lại cho ông L bà C để ông L bà C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L, bà C thì diện tích đất chuyển nhượng cho nhau là 240m² nhưng thực tế theo đo đạc chỉ có 212,7m². Bà H nhất trí đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất theo thực tế đo đạc là 212.7m².

Bà H khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị C. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 27/12/2020 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ 27 tổng diện tích chuyển nhượng thực tế 212.7m². (*Có sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo*).

Buộc ông L và bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để bà sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà nhất trí sẽ thanh toán cho ông L và bà C đầy đủ số tiền 20.000.000 đồng sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất và có bìa đỏ.

Do giấy chứng nhận QSD đất số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L. Hiện nay anh Nguyễn Văn N1 là con trai cả của ông L và bà C đang cầm giữ và không chịu trả nên ông L và bà C do đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn N đã có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Văn N1 để yêu cầu ông N1 trả giấy chứng nhận QSD đất này. Bà nhất trí với quan điểm của của ông L, bà C về nội dung khởi kiện này để bà có giấy chứng nhận QSD đất bản gốc làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

Bà H xác định việc mua bán chuyển nhượng QSD đất với ông L và bà C là việc của riêng bà không liên quan đến chồng con bà. Bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án.

*** Bị đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị C do ông Nguyễn Văn N là đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:**

Ngày 27/12/2020, ông bà và ông N đã đồng ý bán cho bà H thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27, diện tích 240m² tại khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Về nguồn

gốc của thửa đất này là do gia đình ông bà được Nhà nước giao đất để quản lý và sử dụng từ trước những năm 1990. Tổng diện tích được sử dụng là 10.250m². Về đất thổ cư diện tích là 2.050m² (Trong đó: 300m² đất ở, 1.750m² đất vườn) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27 (thực tế ông L, bà C là chủ sử dụng đất diện tích đất thổ cư này); Ngoài ra còn có đất lúa, đất ao, đất màu, đất cọ, đất rừng trồng có diện tích là 8.200m² đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất số A 981416 ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L. Quá trình sử dụng đất ông C và bà L đã tặng cho con trai là anh Nguyễn Văn T 878m² nên ngày 27/10/2011 UBND huyện P đã thu hồi diện tích đất 878m² (100m² đất ở và 778m² đất vườn) để chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T. Ông L và bà C cũng đã tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị B diện tích đất là 338m². Khoảng tháng 12/2015, UBND huyện P đã thu hồi diện tích đất 338m² (50m² đất ở và 228m² đất vườn) để chuyển quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị B. Tổng diện tích đất còn lại của ông C và bà L được sử dụng là 834m² (Trong đó: 150m² đất ở và 684m² đất vườn).

Đối với diện tích đất bán cho bà H, ông bà đã tặng cho ông N là con trai để anh quản lý sử dụng. Tuy nhiên, việc tặng cho chỉ nói miệng và ông bà chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Nay ông N bán diện tích đất 240m² (nhưng diện tích đất thực tế đo đạc là 212,7m²) cho bà H thì ông L và bà C đều nhất trí bán đất cho bà H. Khi bán đất, hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng như bà H trình bày là đúng. Đến nay, bà H còn nợ ông L, bà C và ông N số tiền còn lại 20.000.000 đồng theo thỏa thuận khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà H thì bà H sẽ trả nốt số tiền còn lại là 20.000.000 đồng.

Do ông Nguyễn Văn N1 là con trai cả của ông L và bà C đã cầm giấy chứng nhận QSD đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L nên ông bà không thể đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc này cho bà H được. Vì vậy, bà H vẫn chưa hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên.

Nay nguyên đơn là bà H khởi kiện yêu cầu ông L, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký giữa hai bên thì ông L và bà C do ông N là đại diện theo ủy quyền hoàn toàn nhất trí. Ông bà và ông N cũng đề nghị khi thực hiện xong việc chuyển nhượng đất thì đề nghị bà H phải thanh toán cho ông bà số tiền 20.000.000 đồng theo thỏa thuận giữa hai bên.

Do ông N1 là con trai cả của ông C và bà L đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L. Ông L và bà C đã nhiều lần yêu cầu ông N1 trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc nhưng ông N1 đều không trả. Do đó, ông L, bà C do ông N là đại diện theo ủy quyền có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn N1 (Con trai cả của ông L và bà C) phải trả

lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Theo biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N1 trình bày:**

Ông là con trai cả của ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C. Khoảng 22/4/2021, ông L bà C và các thành viên gia đình đã họp gia đình để thống nhất giao cho ông được quản lý giấy chứng nhận QSD đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L tại khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Đồng thời giao cho ông có trách nhiệm phụng dưỡng ông L và bà C. Tuy nhiên, ông L và bà C đã cho ông N 1 phần diện tích đất mà không họp bàn gia đình và không có ý kiến của ông nên ông cầm giấy chứng nhận QSD đất bản gốc nêu trên và không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và bà L.

Nay ông L, bà C khởi kiện yêu cầu ông phải trả giấy chứng nhận QSD đất bản gốc ông vẫn nhất trí trả giấy chứng nhận QSD đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L cho ông L, bà C nhưng ông đề nghị ông L, bà C phải tổ chức cuộc họp gia đình và có ý kiến với thậm chí phải xin lỗi ông thì ông sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N trình bày:**

Ông là con đẻ của ông L và bà C, được ông L và bà C ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án. Ông nhất trí như đã trình bày nêu trên của ông L, bà C. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông L, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký giữa hai bên thì ông hoàn toàn nhất trí. Ông N cũng đề nghị khi thực hiện xong việc chuyển nhượng đất thì bà H thanh toán cho ông L bà C và ông N số tiền 20.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Đối với yêu cầu độc lập của ông L và bà C yêu cầu Tòa án buộc ông N phải trả giấy chứng nhận QSD đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L cho ông L, bà C ông hoàn toàn nhất trí với yêu cầu trên. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 27/12/2020 đối với diện

tích đất 212,7m² thửa đất 40, tờ bản đồ 27 (trong đó 50m² đất ở và 162,7m² đất CLN) tại khu 8, xã Phù Ninh, huyện P, tỉnh Phú Thọ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông C, bà L và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C, bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông L, bà C, ông N số tiền 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên theo thỏa thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn là ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C bản chính giấy chứng nhận QSD đất bản chính số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C ,ông Nguyễn Văn N1 là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/12/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật. Bị đơn có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có địa chỉ cư trú khu 8 và khu 7 xã L huyện P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn N: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khởi kiện bị đơn là ông L, bà C và ông N. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện ông N và đề nghị đưa ông N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc tham gia tố tụng và chấp hành pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt ông N1 theo quy định.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thể hiện bằng Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 27/12/2020 thấy rằng:

[2.1.1]. Căn cứ theo giấy nhận tiền do bà H và ông L, bà C, ông N thể hiện: Ông L và bà C, ông N đồng ý chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất 240m² của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27, tại khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ với giá là 120.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đất chỉ có giấy viết tay, giấy nhận tiền, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Sau khi thực hiện hợp đồng Ông L, bà C, ông N đã nhận số tiền 100.000.000 đồng, và thống nhất sau khi hoàn tất hợp đồng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 20.000.000 đồng. Ông L, bà C, ông N đã giao đất, bà H đã nhận đất, xác định ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với ai, nhưng bà H chưa làm được thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Do khi mua bán hai bên đo đạc thủ công diện tích là 240m², khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất thực tế hai bên chuyển nhượng là 212,7m². Tại phiên tòa, bà H và ông N là đại diện theo ủy quyền của ông L, bà C chấp nhận diện tích đất chuyển nhượng thực tế đo đạc là 212,7m². Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông L, bà C và ông N chuyển nhượng cho bà H diện tích đất là 212,7m².

[2.1.2]. Điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự: *Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: “ a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây: a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.*

Ông L, bà C được UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất số A 9811416 ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L. Sau khi biến động, hiện nay đất thổ cư có diện tích là 834m² (Trong đó: 150m² đất ở và 684m² đất vườn) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27, tại khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ, diện tích đất chuyển nhượng là 212,7m² được các bên công nhận và không có tranh chấp về diện tích, ranh giới. Căn cứ Điều 188, luật đất đai thì phần diện tích đất chuyển nhượng trên của ông L và bà C đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[2.1.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất: Giấy nhận tiền do hai bên

xác lập đã thể hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với ông L, bà C. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập thành văn bản nhưng văn bản đó không đúng quy định của pháp luật không có công chứng, chứng thực, tuy nhiên thực tế ông L, bà C, ông N đã nhận số tiền 100.000.0000 đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng QSD đất 120.000.000 đồng, phần đất này đã xác định ranh giới và không có tranh chấp diện tích đất chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 1, Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 quy định: “...*Giao dịch dân sự đã 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*”. Và tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 quy định: “*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 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*”.

Giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông L, bà C, ông N và bà H tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong 2/3 nghĩa vụ của giao dịch đó. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 thì Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 212,7m² giữa ông L, bà C và bà H. Hiện nay, thửa đất được nhà nước công nhận tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27 được sử dụng là 834m² (Trong đó: 150m² đất ở và 684m² đất vườn). Bà H đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất là 212,7m² (trong đó 50m² đất ở và 162,7m² đất CLN) và chịu nghĩa vụ tài chính liên quan đến phần đất nhận chuyển nhượng theo quy định nên được HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích trên, việc bà H khởi kiện ông L, bà C là có căn cứ và ông L, bà C cũng nhất trí với yêu cầu của bà H nên được HĐXX chấp nhận và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/12/2020 giữa bà H với ông L, bà C đối với diện tích đất 212,7m²(trong đó 50m² đất ở và 162,7m² đất CLN) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ 27 tại khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Bà H, ông L, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/12/2020 giữa bà H với ông L, bà C đối với diện tích đất 212,7m²(trong đó 50m² đất ở và 162,7m² đất CLN) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ 27 tại khu 8, xã L, huyện P, tỉnh Phú Thọ, bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông L, bà C, ông N số tiền 20.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Do ông L, bà C và bà H thống nhất thỏa thuận không tính lãi đối với số tiền này nên HĐXX không tính lãi xuất đối với số tiền này cho bên có nghĩa vụ trả tiền.

[2.2]. Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận QSD đất đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông

Nguyễn Văn L.

- Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà C với bà H cũng như tại phiên tòa hôm nay, đều khẳng định ông N1 là người đang giữ bản chính của giấy chứng nhận QSD đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L. Ông N1 cũng thừa nhận đang giữ bản chính của giấy chứng nhận QSD đất bản gốc số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L nhưng ông N1 không trả giấy chứng nhận QSD đất bản gốc vì lý do gia đình không thống nhất với ông trước khi chuyển nhượng đất, không có cuộc họp của các thành viên gia đình. Theo quy định tại Điều 105 của Bộ luật dân sự thì “Tài sản là đất, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”. Tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được hưởng lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”*

Việc ông N1 giữ giấy chứng nhận QSD đất của ông L và bà C là không đúng quy định của pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn là ông L và bà C, buộc ông N1 phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất bản chính số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L cho ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C là phù hợp.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Yêu cầu của bà H được chấp nhận nên ông L và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông L, bà C là người cao tuổi nên ông L, bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu độc lập của ông L và bà C đối với ông N1 được chấp nhận nên ông N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông N1 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự.

- Về chi phí tố tụng: Bà H nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thực tế được quyết toán là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Bà H tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng này và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228, Điều 147, 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 105, 115, 129, 166, Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 100, Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai;

- Điểm a, khoản 1, Điều 24, Khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 27/12/2020 đối với diện tích đất 212,7m² thửa đất 40, tờ bản đồ 27 (trong đó 50m² đất ở và 162,7m² đất CLN) tại khu 8, xã Phù Ninh, huyện P, tỉnh Phú Thọ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông C, bà L và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C, bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông L, bà C, ông N số tiền 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên theo thỏa thuận.

- Bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo luật đất đai (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C bản chính giấy chứng nhận QSD đất bản chính số A 9811416 do UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất ngày 08/11/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn L.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị C ,ông Nguyễn Văn N1 là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. 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 theo quy định của pháp luật.

“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 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 và 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:

- VKSND huyện P, tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Cao Thị Đào