

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN D
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 06/2024/DS-ST
Ngày 27-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN D THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thắng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Thanh Giản

Ông Bùi Đức Tuyền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Quỳnh Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 17/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 188/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị T và ông Trần Văn H; cùng cư trú: Tổ 11, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Văn T; nơi cư trú: Tổ 1C phường H, quận D, thành phố Hải Phòng (theo giấy ủy quyền ngày 25 tháng 10 năm 2023); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Đinh Văn T; chết ngày 17 tháng 4 năm 2024 (theo Trích lục khai tử số 07/TLKT-BS ngày 17/4/2024).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

Chị Đinh Thị C là con gái của bị đơn

Anh Đinh Trọng là con trai của bị đơn

Bà Phạm Thị Q là vợ của bị đơn

Cư trú: Tổ dân phố số 2B, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Đinh Thị T; nơi cư trú: Khu Lũng Đông, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Đinh Văn T; nơi cư trú: Số 87, tổ 2B, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Đinh Văn T; nơi cư trú: Tổ 3, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Đinh Thị K; nơi cư trú: Khu Tĩnh Hải, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Đinh Thị L; nơi cư trú: Khu T phường K, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Đinh Thị T; nơi cư trú: Tổ 3, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày: Đầu năm 2010 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2010 diện tích 100m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng với giá 400 triệu đồng (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **cho hộ ông** Đinh Văn P năm 2004). Tại hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 24-7-2010, các con của cụ P và cụ T gồm 6 người đã nhất trí và ký tên đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho nguyên đơn là bà T, chỉ còn con trai là ông Đinh Văn T chưa ký tên trong hợp đồng trên. Nguyên đơn đã trả toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng cho cụ T và các con. Cụ T và các con đã bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn đã nhận bàn giao diện tích đất trên và sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Khi nguyên đơn đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đinh Văn T không đồng ý vì cho rằng mình không ký văn bản chuyển nhượng.

Tại giai đoạn giải quyết tại tòa án thì nguyên đơn và ông T đã thỏa thuận được và nguyên đơn đã hỗ trợ cho ông T 100.000.000 đồng, ông T thể hiện quan điểm không còn bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ nào liên quan đến thửa đất trên nữa

và cũng đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100m² đất giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2010 tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng là hợp pháp. Bà T và ông H là đồng nguyên đơn đều xác định quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của cụ T do bà T đứng ra giao dịch là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông H.

Quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn là ông Đinh Văn T trình bày: Bố mẹ ông là cụ Đinh Văn P (chết năm 2006) và Nguyễn Thị T (chết năm 2014). Khi còn sống cụ P và cụ T có diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn P năm 2004. Năm 2010 cụ T có bán diện tích đất trên cho bà Bùi Thị T. Ông thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100 m² đất giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2010 là hợp pháp. Việc giao dịch mua bán đất giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T cùng các anh chị em của ông là có thật. Ông xác nhận chữ ký bà Đinh Thị T, ông Đinh Văn T, ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị L, bà Đinh Thị T trong Văn bản thống nhất chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở là đúng. Ông biết việc các anh chị em của ông ký vào Văn bản thống nhất chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở là thể hiện ý chí của mọi người, ông không có ý kiến gì về việc này. Khi đó ông không ký tên vào Văn bản thống nhất chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở là do ốm không có mặt ở nhà nên không ký. Đến nay, ông đã được bên mua đất là bà T và ông H thông qua người đại diện theo ủy quyền là anh Bùi Văn T thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, ông đồng ý việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T ông H và cụ T là H toàn hợp pháp. Ông đã nhận đủ tiền phần quyền lợi của mình nên đề nghị Tòa án công nhận công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100m² đất giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2010 tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng là hợp pháp. Ông không còn bất kỳ quyền lợi và không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào liên quan đến thửa đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập, yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ và đến nhà để lấy lời khai đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: bà Đinh Thị T, ông Đinh Văn T, ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị L, bà Đinh Thị T nhiều lần nhưng bà Đinh Thị T, ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị K đều không đến tòa án, không thể hiện quan điểm, không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ nào, đi làm không có mặt ở nhà nên Tòa án không lấy được lời khai những người trên.

Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn T: Ông thừa nhận mẹ đẻ ông là cụ Nguyễn Thị T có chuyển nhượng diện tích 100m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng cho bà Bùi Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2010. Ông có biết và có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng. Quan điểm của ông là không còn liên quan đến diện tích đất đó nữa, đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị K trình bày: Bố mẹ bà là cụ Đinh Văn P (chết năm 2006) và Nguyễn Thị T (chết năm 2014). Khi còn sống cụ P và cụ T có diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **hộ ông** Đinh Văn P năm 2004. Năm 2010 cụ T có bán diện tích đất trên cho bà Bùi Thị T. Bà thừa nhận bà và các anh chị em có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100 m² đất giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2010 đối với thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng là hợp pháp.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa phương: Bà Nguyễn Thị Dung cho biết bà là tổ trưởng tổ dân phố 1C phường H, quận D từ năm 2009 đến nay. Bà có biết và ký xác nhận chứng kiến việc cụ Nguyễn Thị T có chuyển nhượng diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ T với bà T xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2010 mà bà ký xác nhận có chữ ký của cụ T và các con là ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị T, bà Đinh Thị T, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị L, ông Đinh Văn T cùng ký, chỉ còn con trai là ông Đinh Văn T chưa ký. Sau khi mua đất của cụ T thì bà T và con trai về xây nhà ở được vài năm thì thấy vợ chồng anh T cùng vợ con sinh sống ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

Những người hàng xóm xung quanh đất đánh tranh chấp **cho** biết: Ông (bà) có biết việc cụ Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Sau khi mua đất của cụ T thì bà T và con trai về xây nhà ở được vài năm thì thấy vợ chồng anh T cùng vợ con sinh sống ổn định từ đó đến nay. Từ khi bà T mua đất, về xây nhà và ở trên đất đến nay không thấy ai tranh chấp gì.

Tòa án đã tiến hành xem xét , thẩm định tại chỗ và Kết luận định giá tài sản số 03/2024/KLĐG ngày 25-01-2024 của Hội đồng định giá kết luận: Giá trị Quyền sử dụng 100 m² đất và tài sản trên đất tại thửa số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng (hiện tại là số nhà 44 phố Hải Kỳ, tổ 01C , phường H, quận D, thành phố Hải Phòng) là 2.216.823.000 đồng.

Trong đó, diện tích đất ở 100 m², giá đất 18.500.000 đồng/1m² x 100 m² = 1.850.000.000đồng. Giá trị vật kiến trúc trên đất là: 366.822.964 đồng; gồm có: Trị giá tầng 1 ngôi nhà là 240.574.976 đồng, trị giá tầng 2 ngôi nhà là 111.544.410 đồng, trị giá sắt hộp ban công là 3.570.197 đồng, trị giá mái hiên trước nhà là 2.452.409 đồng, trị giá cổng là 8.680.972 đồng

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu các đương sự cung cấp giao nộp tài liệu chứng cứ nhưng hết thời hạn mà các đương sự không cung cấp được các tài liệu chứng cứ theo quy định. Tòa án đã tiến hành thông báo kết quả tiếp cận chứng cứ và thông báo về việc xác định giá tài sản tranh chấp theo Kết luận của Hội đồng định giá, thông báo về kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất nhưng các đương sự không có ý kiến.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến nên không tiến hành hòa giải được.

Đến ngày 17-4-2024, bị đơn là ông T chết, Tòa án đã thông báo bổ sung những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là vợ và các con ông T tham gia tố tụng nhưng vợ và các con ông T đều vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên những lời trình bày tại giai đoạn chuẩn bị xét xử.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đối với các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; các điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-7-2010 giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T đối với diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện Kiến Thụy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00215-QSDĐ/KT-22-Q1, ngày 25/11/2004 cho hộ cụ Đình Văn P là hợp pháp.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn là người cao tuổi và có đơn nên được miễn án phí dân sự.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

-Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên đang có tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

[2] Về việc bổ sung người tham gia tố tụng: Tại thời điểm trước khi mở phiên tòa lần 2, vào ngày 17-4-2024, ông T chết. Tòa án đã bổ sung những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm vợ và các con của ông T lần lượt là bà Phạm Thị Q, chị Đinh Thị Cúc, anh Đinh Trọng Quyền theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo thủ tục chung.

- Về nội dung tranh chấp:

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Vợ chồng cụ P và cụ T có sở hữu quyền sử dụng diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại Tổ 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng, đã được UBND huyện Kiến Thụy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ6032382, số vào sổ 00215-QSDĐ/KT-22-Q1, ngày 25-11-2004 cho hộ ông Đinh Văn P (gồm cụ P và cụ T). Sau khi cụ P mất, cụ T và các con đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T với giá 400.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-7-2010. Tại Hợp đồng chuyển nhượng, cụ T và 6/7 người con chung của cụ T, cụ P đã nhất trí ký vào hợp đồng, còn 01 người con là ông Đinh Văn T chưa ký tên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông T đã thừa nhận nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông, sau khi bố ông chết, mẹ ông và các anh chị em đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T là có thật, các chữ ký của các anh chị em trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng, ông không có ý kiến gì về việc này. Đến trước khi mở phiên tòa, ông đã được nguyên đơn thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền. Do đó ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24-7-2010 giữa cụ Tính và bà T là hợp pháp. Ông không còn bất kỳ

quyền lợi và không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào liên quan đến thửa đất nêu trên. Như vậy, các bên đều thừa nhận việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100m² đất nêu trên giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T cùng các con vào ngày 24-7-2010 là có thật.

[4.1] Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng chỉ được lập bằng giấy tay vào ngày 24 tháng 7 năm 2010 và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức.

[4.2] Hợp đồng được lập bằng văn bản, đã được ký xác nhận bởi cụ T và 6/7 người con (là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ P), được sự chứng kiến và xác nhận của bà Nguyễn Thị Dung - tổ trưởng tổ dân phố tại thời điểm giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà T đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng theo Hợp đồng cho cụ T, cụ T đã nhận đủ tiền và nhận bàn giao diện tích đất nói trên cho bà T từ năm 2010 đến nay. Đối với người con còn lại của cụ T là ông Đinh Văn T không có chữ ký xác nhận tại hợp đồng chuyển nhượng trên nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông T đã thừa nhận nguồn gốc thửa đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và gia đình ông là có thật, thừa nhận các chữ ký của các anh chị em của ông trong Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 24-7-2010 là đúng. Mặt khác, ông T đã được bên nhận chuyển nhượng là bà T trả số tiền 100.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và xác định không còn bất kỳ quyền lợi gì liên quan đến thửa đất nêu trên và đề nghị Tòa án công nhận công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24-7-2010 giữa cụ T và bà T là hợp pháp.

[4.3] Đối với việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng, bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền 400.000.000 đồng theo Hợp đồng, nhận bàn giao đất, sử dụng ổn định và xây nhà ở từ năm 2010. Đến năm 2015, bà T, ông H giao lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất nêu trên cho anh T quản lý sử dụng đến nay không có tranh chấp. Trong quá trình gia đình bà T quản lý, sử dụng thì cụ T cùng các con trong đó có ông T ở giáp thửa đất cũng không có ý kiến gì. Ngoài ra việc gia đình bà T quản lý, sử dụng các thửa đất này cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

[4.4] Việc các bên chưa công chứng, chứng thực Hợp đồng là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của Hợp đồng. Theo quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp, theo đó *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*. Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của loại hợp đồng này phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 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 Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

[5] Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng của bà T với cụ T và các con của cụ T lập ngày 24-7-2010 mặc dù vi phạm về hình thức nhưng hợp đồng đã được thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã bàn giao quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán 400.000.000 đồng. Do đó, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T đối với diện tích 100m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng xác lập ngày 04-7-2010 được coi là hợp pháp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ được chấp nhận.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do bà T đứng ra giao dịch và nhận chuyển nhượng, bà T và ông H đều xác nhận đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông bà là có căn cứ.

[7] Ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên được miễn án phí theo quy định, những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn không phải nộp án phí.

[9] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản.

[10] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết 326 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ dân phố số 1, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng đã

được UBND huyện Kiến Thụy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00215-QSDD/KT-22-Q1, ngày 25/11/2004 cho hộ cụ Đình Văn P giữa bà Bùi Thị T và cụ Nguyễn Thị T lập ngày 4-7-2010 là hợp pháp.

Bà T và ông H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định pháp luật.

Về án phí: Nguyên đơn không phải nộp án phí; miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không phải nộp án phí.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận D;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận D;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thắng