TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11- PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày 26-9-2025
"V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Kim Thị Ánh Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kim Khuyên và ông Nguyễn Trung Thành.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Mạnh Tuấn – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 tham gia phiên toà: Ông Ngô Trường Út - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn*: Anh Đào Văn D, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, ngách I ngõ Q, phường Ô, thành phố Hà Nội.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông D:

- Anh Hoàng Văn V, sinh năm 1984 (có mặt)
- Anh Phùng Nguyễn H, sinh năm 1983 (có mặt)

Đều có địa chỉ: Công ty L số 158 phố H, phường K, thành phố Hà Nội.

***** *Bị đơn*: - Ông Triệu Văn H1, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Triệu Ngọc T, sinh năm 1982 (có mặt)
- Chị Ngô Thị N, sinh năm 1981 (có mặt)

Đều cư trú: Phòng A, ngõ A, đường K, phường T, thành phố Hà Nội.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Triệu Văn H1, sinh năm 1976 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2024) (có mặt)

Đều cư trú: Thôn Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phùng Nguyễn H trình bày: Anh Đào Văn D là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Triệu Ngọc T, chị Ngô Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ - Quyển số 15 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 do Văn phòng C5 chứng nhận và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 681467 ngày 23/10/2023 mang tên ông Đào Văn D. Tại thời điểm chuyển nhượng anh T có cho anh D xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T và hai bên có đến thực địa đất chuyển nhượng trong hợp đồng thì thấy có một ngôi nhà cấp bốn cũ và các công trình vật kiến trúc có trên đất thì anh T có trao đổi là trước đây vợ chồng ông H1 là anh trai anh T mượn để làm nhà trên đó và có thống nhất với nhau là khi nào vợ chồng anh T cần sử dụng đất hoặc khi vợ chồng anh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác thì ông Triệu Văn H1 có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời và hoàn trả lại mặt bằng đất, việc thỏa thuận này chỉ nói bằng miệng không có văn bản giấy tờ gì, nhà và các công trình trên đất theo anh T cho biết là ông H1 xây khoảng năm 1997- 1998. Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T và anh D không thể hiện nhà đất và các công trình vì những tài sản này không phải là của anh T.

Tuy nhiên, sau khi vợ chồng anh T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh Đào Văn D thì vợ chồng anh T cũng như anh D có trao đổi và yêu cầu vợ chồng ông H1 tháo dỡ, di dời để hoàn trả lại đất nhưng vợ chồng ông H1 không thực hiện dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp. UBND xã X (nay là xã L) đã tiến hành hoà giải nhưng các bên không thống nhất được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Xét thấy, việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa anh Đào Văn D và anh T, chị N là hoàn toàn tự nguyện và đúng với quy định của pháp luật, anh Đào Văn D là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất. Hành vi nêu trên của ông Triệu Văn H1 đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của anh D. Nay anh D đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đào Văn D và vợ chồng anh Triệu Ngọc T, chị Ngô Thị N lập ngày 11/10/2023 được công chứng theo số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ - Quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 của Văn phòng C6 là hợp pháp; Buộc vợ chồng ông Triệu Văn H1 phải trả lại cho anh D 1.500m^2 tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: N,

thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 681467 ngày 23/10/2023 đứng ông Đào Văn D; Đối với tài sản, cây cối và công trình trên đất nguyên đơn tự nguyện đồng ý thanh toán lại bằng giá trị cho bị đơn theo kết quả định giá tài sản. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyên thanh toán giá trị tài sản là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Triệu Văn H1 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Ông là anh trai ruột của anh Triệu Ngọc T và là anh trai chồng của chị Ngô Thị N. Bố ông là cụ Triệu Văn T1 (chết năm 2012) kết hôn cụ Đỗ Thị C (chết năm 2013) và sinh được 04 người con là bà Triệu Thị C1 (đã chết), bà Triệu Thị C2, bà Triệu Thị C3 và bà Triệu Thị N1 (đã chết).

Sau đó cụ T1 có đi lại với mẹ ông là cụ Nguyễn Thị C4 và sinh được 03 người con là ông, anh Triệu Thành P, anh Triệu Ngọc T. Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là do cụ T1 và cụ C tạo dựng, bố ông khi còn sống thì đi lại hai nơi ở của hai mẹ, còn thửa đất số 440, tờ bản đồ số 18 do cụ C và các con gái ở, đến khi các con gái trưởng thành đi xây dựng gia đình thì ông đến ở cùng với cụ C từ năm 1990, lúc đó trên đất có 04 gian nhà gỗ cũ, cây cối đến ngày 21/8/1999 bố ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 440, tờ bản đồ số 18 diện tích là 3.378m^2 đứng tên hộ ông Triệu Văn T1. Năm 1995 ông xây dựng gia đình cùng với bà Nguyễn Thị H2 và cùng sinh sống trên thửa đất trên với cụ C, khi còn sống thỉnh thoảng cụ C có đi ở nhà con gái nhưng chủ yếu là sống với vợ chồng ông. Năm 1997 vợ chồng ông phá bỏ ngôi nhà cũ để xây ngôi nhà cấp 4 bốn gian và các công trình trên nền của ngôi nhà cũ, hiện nay ngôi nhà này vẫn còn, sau này khi ở trên đất thì vợ chồng ông có xây thêm công trình và tường rào. Năm 2006 thì bố ông và cụ C đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 440, tờ bản đồ số 18 diện tích 3.378m^2 sang cho ông và ngày 04/4/2006 ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đứng tên ông là Triệu Văn H1. Khi còn sống bố ông sống cùng với cụ C4 trên thửa đất khác và khi ốm đi viện về sang nhà ông ở được vài ngày thì chết; còn cụ C sinh sống cùng với vợ chồng ông trên thửa đất số 440, tờ bản đồ số 18 đến năm 2013 thì chết.

Sau khi ông được cụ T1 và cụ C cắt đất năm 2006 thì cụ T1 có nói với ông là tách một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 18 cho anh Triệu Ngọc T diện tích là 1.500m^2, khi đó bố ông có nói là tách cho anh T phần diện tích đất phía trong giáp với đất rừng, ông có trao đổi với anh T về việc này và anh T đồng ý. Sau đó thì ông là người trực tiếp đi làm thủ tục chuyển nhượng tách đất cho anh T với diện tích là 1.500m^2, trong đó có 50m^2 đất ở và 1.450m^2 đất vườn, ngày 15/8/2007 anh T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa 440.1, tờ bản đồ số 18. Sau khi làm xong thủ tục tách thửa thì ông đi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông vẫn cầm hộ anh T, khoảng năm 2020 anh T mới về lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông phát hiện ra việc tách thửa cho anh T vào phần diện tích đất có nhà và các công trình là có sự nhầm lẫn.

Tháng 5/2024 khi ông đi làm thủ tục chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bìa đỏ sang bìa hồng thì ông mới phát hiện thửa đất gia đình ông đang trực tiếp sinh sống đứng tên anh Đào Văn D, sau đó ông tìm hiểu thì được biết anh T, chị N đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh D. Thực tế thửa đất anh T bán cho anh D gia đình ông vẫn sinh sống từ trước, đến khoảng năm 2023 vợ chồng ông đã chuyển sang thửa đất khác để ở, trên đất hiện nay vẫn có nhà và các công trình, cây cối do vợ chồng ông trồng, xây dựng và vợ chồng ông vẫn đang trực tiếp quản lý đất và các công trình trên đất.

Đến nay ông xác định thửa đất số 440.1, tờ bản đồ số 18 nay là thửa số 170, tờ bản đồ số 44 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T là của anh T và sau này anh T chuyển nhượng cho anh D. Việc chuyển nhượng giữa anh T và anh D như thế nào thì ông không biết, sau này khi anh D làm đơn khởi kiện ông mới biết anh T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho cho anh D. Đối với tài sản trên đất là của vợ chồng ông tạo dựng nên, nay anh D có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và anh Đào Văn D lập ngày 11/10/2023 được công chứng theo số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ Quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 của Văn phòng C5; Buộc vợ chồng ông phải trả lại cho anh D quyền sử dụng đất có diện tích 1.500m^2 tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ) và tháo dỡ, di dời ngôi nhà cấp 4 cùng toàn bộ vật kiến trúc, cây cối lâm lộc có trên diện tích đất trên. Đối với yêu cầu công nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; với yêu cầu buộc vợ chồng ông phải tháo dỡ, di dời ngôi nhà cấp bốn, cây cối ông đề nghị anh D phải thanh toán cho vợ chồng ông giá trị tài sản cây cối và công trình trên diện tích đất nguyên đơn đang yêu cầu là 800.000.000 đồng.

Bị đơn anh Triệu Ngọc T và chị Ngô Thị N thống nhất trình bày:

Vợ chồng anh chị là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ 44, diện tích 1500m² tại N, thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 813839, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04442 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 16/02/2023 đứng tên ông Triệu Ngọc T. Nguồn gốc thửa đất trước đây là của cụ T1 và cụ C tạo dựng là thửa đất số 440,

tờ bản đồ số 18 diện tích là 3.378m^2, về quá trình sử dụng thửa đất như ông H1 trình bày. Năm 2006 cụ T1, cụ C thực hiện việc chuyển nhượng cho ông H1 toàn bộ thửa đất trên và ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bố anh có nguyện vọng tách cho anh một phần thửa đất trên cho anh thì ông H1 đã làm thủ tục tách thửa cho anh phần diện tích đất có ngôi nhà vợ chồng ông H1 đang sử dụng, việc tách phần diện tích đất có nhà là theo nguyện vọng của cụ T1, khi bố mẹ anh nói cho đất thì có nói cho anh phần diện tích đất có nhà khi nào anh về làm nhà sẽ bảo anh H1 trả lại đất cho anh. Các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng một phần thửa đất từ ông H1 sang cho anh T đều do ông H1 đi làm, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng tách thửa ngày 15/8/2007 anh T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 440.1, tờ bản đồ số 18 diện tích 1.500m^2, trong đó có 50m^2 đất ở và 1.450m^2 đất trồng cây lâu năm. Sau khi anh được ông H1 chuyển nhượng thửa đất trên thì vợ chồng ông H1 và cụ C vẫn ở trên đất, cụ T1 đi lại hai nơi là cụ C và cụ C4, thỉnh thoảng anh có về quê; anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh, đến năm 2020 ông H1 mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh.

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên năm 2023 anh đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đào Văn D. Ngày 11/10/2023, vợ chồng anh và anh D có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ Quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 do Văn phòng C5 chứng nhận. Khi chuyển nhượng đất cho anh D, anh có đưa anh D về xem đất, lúc đó anh D có hỏi nhà của ai, anh T có nói là nhà của ông H1 và khi nào anh D sử dụng đất sẽ yêu cầu ông H1 trả lại đất. Sau đó anh T có trao đổi với ông H1 nhưng ông H1 không đồng ý di dời tài sản để trả lại đất cho vợ chồng anh. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, anh Đào Văn D đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 681467 ngày 23/10/2023 mang tên ông Đào Văn D. Hiện trạng trên đất khi chuyển nhượng có 01 ngôi nhà cấp bốn cũ, công trình và cây cối lâm lộc. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho anh D thì vợ chồng anh cùng anh D có trao đổi và yêu cầu ông H1 tháo dỡ, di dời để hoàn trả lại đất cho anh D nhưng ông H1 không thực hiện dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp. Nay anh D có đơn khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và anh Đào Văn D lập ngày 11/10/2023 được công chứng theo số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ Quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 của Văn phòng C5; buộc ông H1 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và trả lại cho anh D 1.500m^2 đất đã nhận chuyển nhượng

của vợ chồng anh, anh chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và người đại diện theo ủy quyền của bà H2 là ông Triệu Văn H1 trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông H1.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 11 thụ lý vụ án dân sự về việc tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thông báo thụ lý vụ án, thu thập tài liệu, chứng cứ theo đúng quy định pháp luật. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi khai mạc phiên toà đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 164, 166, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Điều 147 của 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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Văn D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ - Quyển số 15 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 lập tại Văn phòng C5 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Triệu Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho anh Đào Văn D diện tích đất 1.500m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở và 1.450m^2) và tài các sản trên đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: N, thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 681467 ngày 23/10/2023 đứng Đào Văn D theo giới hạn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1.

Anh Đào Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Triệu Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền 300.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Nguyên đơn anh Đào Văn D có đơn khởi yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn Phòng C5 ngày 11/10/2023 giữa anh D và anh T, chị N là hợp pháp; buộc vợ chồng ông Triệu Văn H1 phải tháo dỡ, di dời ngôi nhà cấp 4 cùng toàn bộ vật kiến trúc, cây cối lâm lộc có trên diện tích đất 1500m², tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 44 địa chỉ: N, thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ) để trả lại đất cho anh D. Vì vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đào Văn D và anh Triệu Ngọc T, chị Ngô Thị N lập ngày 11/10/2023 được công chứng theo số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ Quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 tại Văn phòng C6 là hợp pháp; buộc vợ chồng ông H1 phải tháo dỡ tài sản trên đất trên diện tích 1.500m^2 để trả lại đất cho anh D.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nguồn gốc thửa đất theo anh T và ông H1 trình bày là của cụ T1 và cụ C tạo dựng, quá trình sinh sống các cụ sinh được 04 người con gái, các cụ sinh sống cùng các con trên thửa đất này, trên đất có ngôi nhà gỗ, cây cối và công trình phụ. Sau đó cụ T1 có đi lại với cụ C4 và sinh được ba người con trai là ông H1, anh T và anh P (cụ C4 sinh sống tại thửa đất khác). Sau này các con gái của cụ T1, cụ C đi lấy chồng thì khoảng năm 1990 ông H1 sang ở cùng với cụ C, năm 1995 ông H1 kết hôn với bà H2, năm 1997 do ngôi nhà đã cũ vợ chồng ông H1 có làm ngôi nhà 05 gian lợp ngói trên nền móng của ngôi nhà cũ và công trình bếp, chuồng trại nhà vệ sinh, trồng cây cối để sinh sống. Ngày 21/8/1999 cụ T1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ số 18 diện tích là 3.378m^2 đứng tên hộ ông Triệu Văn T1. Quá trình sử dụng đất năm 2006 cụ T1 đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông H1, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/4/2006 đứng tên ông Triệu Văn H1. Đến năm 2007 ông H1 thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho anh T ngày 15/8/2007 anh được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Triệu Ngọc T thửa đất số 440.1, tờ bản đồ số 18 diện tích 1.500m^2, trong đó có 50m^2 đất ở và 1.450m^2 đất trồng cây lâu năm.

Việc làm thủ tục tách thửa cho anh T là do ông H1 trực tiếp làm, khi thực hiện tách thửa cho anh T ông H1 đã tách phần diện tích có ngôi nhà và các công trình mà gia đình ông H1 đang ở, sau khi anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 vẫn cầm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T và vẫn quản lý sử dụng phần diện tích đất này, đến năm 2020 anh T mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/10/2023 anh D và anh T, chị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2608/2023/HĐCNQSDĐ hợp đồng được lập tại Văn phòng C5, tỉnh Vĩnh Phúc.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án ông H1 cho rằng việc tách thửa cho anh T từ thửa đất của ông H1 là do nhầm lẫn, vì thời điểm đó bố mẹ ông nói là tách cho anh T phần đất phía sau nhà, tuy nhiên ông H1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ về việc nhầm lẫn này. Ông H1 cũng thừa nhận khi làm xong thủ tục tách thửa cho anh T, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 là người trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T đến năm 2020 mới trả lại cho anh T; đồng thời tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, anh T đều có sơ đồ thửa đất, tại trang bổ sung giấy chứng nhận của ông H1 đều thể hiện ông H1 vay ngân hàng và thế chấp thửa đất nhiều lần; Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Đỗ Minh Đ nguyên là cán bộ địa chính xã X (nay là xã L), ông Đ khẳng định việc ông H1 chuyển nhượng tách thửa cho anh T là do ông H1 đề nghị làm thủ tục, không có việc tách nhầm vị trí thửa đất từ ông H1 sang anh T, khi làm thủ tục vẽ trích lục bản đồ thì ông H1 là người chỉ vị trí đất trên sơ đồ và hiện trạng; Anh T, chị N cho rằng việc ông H1 tách phần diện tích đất có nhà cho anh T là theo nguyện vọng của cụ T1 và xác định khi nào vợ chồng anh T về làm nhà thì vợ chồng ông H1 sẽ tháo dỡ nhà và công trình để trả lại đất cho anh T. Đồng thời đến nay ông H1 xác định thửa đất số 440.1, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa số 170, tờ bản đồ số 44) là thửa đất của ông T, việc anh T chuyển nhượng thửa đất trên cho anh D là quyền của anh T và nay ông yêu cầu nguyên đơn phải mua lại tài sản, cây cối và các công trình trên đất với giá 800.000.000 đồng; nguyên đơn chỉ đồng ý tự nguyện thanh toán giá trị theo kết quả định giá tài sản. Từ nhận định trên xác định thửa đất số 440.1, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa số 170, tờ bản đồ số 44) là thửa đất của ông T và ông T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất cho anh D.

[2.4]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2608/2023/HĐCNQSDĐ ngày 11/10/2023 được lập tại Văn phòng C5 giữa người chuyển nhượng là anh Triệu Ngọc T, chị Ngô Thị N với người nhận chuyển nhượng là anh Đào Văn D thấy: Sau khi anh T được ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/8/2007 đứng tên ông Triệu Ngọc T. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1 là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2020 thì trả lại cho anh T; tại thời điểm chuyển

nhượng thửa đất trên đất có nhà, cây cối và các công trình do vợ chồng ông H1 tạo dựng, tuy nhiên ông H1 xác định thửa đất số 440.1, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa số 170, tờ bản đồ số 44) là của vợ chồng anh T, còn tài sản trên đất là của vợ chồng ông H1 và hiện nay gia đình ông H1 đã chuyển đi sinh sống trên thửa đất khác mà không trực tiếp sử dụng các tài sản này. Do vậy, xác định vợ chồng anh T có quyền sở hữu đối với thửa đất trên và có quyền định đoạt đối với thửa đất trên. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N và anh D được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất số số 2608/2023/HĐCNQSDĐ ngày 11/10/2023 giữa anh T, chị N với anh D có hiệu lực pháp luật.

[2.5]. Đối với tài sản, công trình và cây cối trên đất trước khi tách thửa cho anh T, vợ chồng ông H1 có xây dựng các công trình này, khi chuyển nhượng đất cho anh T ông H1 có biết việc anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào phần diện tích đất có nhà và công trình. Đến nay ông cũng xác định đó là thửa đất của anh T, nay ông H1 yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản là 800.000.000 đồng, tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để xem xét giá trị tài sản như ông H1 đề nghị; quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đồng ý tự nguyện thanh toán lại bằng giá trị cho bị đơn đối với tài sản, công trình trên đất theo kết quả định. Tại biên bản định giá tài sản tranh chấp Hội đồng định giá xác định giá trị của toàn bộ công trình, tài sản và cây cối trên đất do vợ chồng ông H1 xây dựng là 229.621.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho vợ chồng ông H1 300.000.000 đồng, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Cần buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho ông H1, bà H2 số tiền này là phù hợp.

[2.6]. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành làm việc với ông P, bà C2 là anh chị em của anh T và ông H1, trong đó bà C2 cho rằng đến năm 2020 bà mới biết cụ T1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 440, tờ bản đồ số 18 sang cho ông H1 và ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006; đồng thời biết việc ông H1 thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 1.500m^2 đất cho anh T và anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C2 xác định thửa đất trên là của bố mẹ bà và bà cũng có quyền lợi. Tuy nhiên, trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản là thửa đất số thửa số 170, tờ bản đồ số 44 (trước đây là thửa 440.1, tờ bản đồ số 18) đối với anh T, chị N và ông H1. Quá trình giải quyết vụ án ông H1 thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp ông H1 chuyển nhượng cho anh T là của anh T, chị N; vợ chồng anh T làm

hợp đồng chuyển nhượng cho anh D trên đất có tài sản của vợ chồng ông H1 và ông H1 có yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông H1 và nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho ông H1 theo giá trị định giá tài sản. Do vậy, đối với yêu cầu xem xét quyền lợi của bà C2 sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những căn cứ, phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh D là có căn cứ cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Văn D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2608/2023/HĐCNQSDĐ ngày 11/10/2023 giữa anh T, chị N với anh D có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Triệu Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho trả cho anh Đào Văn D 1.500m^2 đất (trong đó có 50m^2 đất ở và 1.450m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 44 ở N, thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc(nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 681467 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 23/10/2023 đứng tên ông Đào Văn D và các tài sản trên đất.

Anh Đào Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Triệu Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền 300.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, được xem xét khi quyết định.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản hết 8.800.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên cần chấp nhận.

[5]. Về án phí: Ông Triệu Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2; anh Triệu Ngọc T và chị Ngô Thị N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Anh Đào Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 164, 166, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Điều 147 của 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Văn D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2608/2023/HĐCNQSDĐ - Quyển số 15 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 lập tại Văn phòng C5 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Triệu Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho anh Đào Văn D diện tích đất 1.500m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở và 1.450m^2) và các tài sản trên

đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: N, thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 681467 ngày 23/10/2023 đứng Đào Văn D theo giới hạn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Anh Đào Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Triệu Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 giá trị tài sản trên đất số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Anh Đào Văn D tự nguyện chịu toàn bộ 8.800.000 đồng, xác nhận anh D đã nộp đủ.

- Về án phí: Ông Triệu Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; anh Triệu Ngọc T và chị Ngô Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Đào Văn D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0000538 ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11).

Đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 11;
- Cơ quan THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Kim Thị Ánh Vân