TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2018/ DS-ST
Ngày 05 tháng 6 năm 2018
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Tú
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Trịnh Văn Nhất.
2. Bà Phạm Thị Hải Huyền

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng - Thư ký Toà án nhân dân thành phố B.

- ***Đại diệnViện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa:*** Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2015/TLST- DS ngày 11 tháng 5 năm 2015 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76A/2017/QĐXXST-DS ngày 27/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2018/QĐST- DS ngày 18/5/2018 giữa các đương sự:

****Nguyên đơn*** : Ông Nguyễn Văn S - Sinh năm 1957(có mặt).
Bà Dương Thị Q - Sinh năm 1962(có mặt).
Đều trú quán: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

****Bị đơn***: Chị Nông Thị T - Sinh năm 1975(có mặt).
Trú quán: Số nhà A, khu phố H, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***
- Ông Đồng Văn L - Sinh năm 1959(có mặt).
- Bà Trần Thị T - Sinh năm 1962 (có mặt).

Đều trú quán: Số nhà X, đường C, Khu phố H 2, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Nguyễn Hữu L - Sinh năm 1952(vắng mặt).
Trú quán: Số nhà Z, khu phố H 1, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.
- Ông Nguyễn Hữu C - Sinh năm 1954(vắng mặt).
Trú quán: Số nhà S, khu phố H 1, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.
- Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1945(vắng mặt).
Trú quán: Số nhà F, khu phố H, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.
- Anh Nguyễn Văn T - Sinh năm 1974(vắng mặt).

Trú quán: Số nhà A, khu phố H, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961(vắng mặt).
- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1984(vắng mặt).

Hiện không rõ địa chỉ

Nơi cư trú cuối cùng: Tổ dân phố H 1, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ủy ban nhân dân phường X, thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị B - Cán bộ địa chính phường X (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thành phố B

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961(vắng mặt).

Trú quán: Tổ dân phố số 6, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1965 (vắng mặt).
- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972 (vắng mặt).
- Bà Phạm Thị K, sinh năm 1963 (vắng mặt).
- Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1992 (vắng mặt).
- Chị Nguyễn Như N, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Như N là bà Phạm Thị K

Đều trú quán: Tổ dân phố H 1, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/9/2012; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/6/2015, bản tự khai, các lời khai tiếp theo tại Tòa án, đồng nguyên đơn là ông *Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Q trình bày:* Ngày 27/10/2004 vợ chồng ông S, bà Q và vợ chồng ông Đồng Văn L, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó vợ chồng ông, bà là bên nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông L, bà T là bên chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng 80 m^2 (chiều rộng tiếp giáp đường đi và chiều rộng phía sau là 4 m, chiều dài hai cạnh là 20m), tại khu phố H 1, phường X, thành phố B, thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 56. Trong tổng diện tích 1.037.4 m^2 của ông Nguyễn Hữu L, giá tiền ghi trong hợp đồng là 35.000.000 đồng, giá thực tế là 160.000.000 đồng, ông L bà T bớt cho 4.000.000 đồng còn 156.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và ngày 29/10/2004 UBND phường X đã xác nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn Hữu L đã chuyển nhượng cho ông Đồng Văn L ngày 18/9/2004 được UBND phường X xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với ông L nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do chưa có điều kiện nên ông S, bà Q chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hàng năm vẫn đóng thuế đất đầy đủ. Đến tháng 8/2011 ông S, bà Q đến UBND phường X làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Nông Thị T đã cản trở chiếm giữ đất, nên không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được.

Nay ông S, bà Q khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông S, bà Q có hiệu lực pháp luật và buộc chị Nông Thị T phải giao trả lại diện tích đất 80m^2 trong tổng diện tích đất 1.037.4m^2 tại thửa số 56, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại tổ dân phố H 1, phường X, thành phố B. Yêu cầu chị T phá bỏ cây chuối trồng trên đất và tháo dỡ hàng rào thép gai, một trụ cổng xây trên diện tích đất của vợ chồng ông, bà để trả lại đất cho vợ chồng ông, bà ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

* *Tại bản tự khai và các lời khai tại Tòa án bị đơn chị Nông Thị T trình bày*: Nguồn gốc thửa đất ông S, bà Q khởi kiện chị là của ông Nguyễn Hữu L (tức Dũng) là cậu ruột chị, trước khi chết ngày 07/6/2006 ông L có để lại di chúc cho chị hưởng 1.037,4 m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 56 tại địa chỉ tổ dân phố H, phường X. Theo di chúc thì ông L đã chuyển nhượng 80 m^2 với giá 1.450.000 đồng/m^2 cho ông L, do ông L mới trả được 10.000.000 đồng, chưa trả hết tiền nên ông L không chuyển nhượng nữa, chị có trách nhiệm trả lại tiền cho ông L 10.000.000 đồng. Trên thực tế ông L chưa bàn giao đất cho ông L, ông L vẫn đang quản lý đất. Sau khi ông L chết thì chị là người trực tiếp quản lý diện tích đất này.

Thời điểm ông L chuyển nhượng đất cho ông L thì ông L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, trước khi ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L chưa làm thủ tục chia tách thửa đất 1037,4 m^2 là trái qui định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 145 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 và Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Biên bản chia đất của ông cha lập ngày 10/9/2004 và sơ đồ tách thửa đất có chứng thực của UBND phường X ngày 20/10/2004 đều được lập sau khi ông L đã chuyển nhượng đất cho ông L là chưa đúng thủ tục qui định của pháp luật. Nay chị T đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L, và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông S, bà Q là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa chị T chỉ yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đồng Văn L và bà Trần Thị T trình bày: Ngày 18/9/2004 vợ chồng ông, bà và ông Nguyễn Hữu L có thỏa

thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó ông L là bên nhận chuyển nhượng, ông L là bên chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng 80 m^2 (chiều rộng tiếp giáp đường đi và chiều rộng phía sau là 4 m, chiều dài hai cạnh là 20m), tại khu phố H 1, phường X, thành phố B, thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 56 nằm trong tổng diện tích 1.037.4m^2 của ông Nguyễn Hữu L. Giá chuyển nhượng là 116.000.000đồng, sau khi lập hợp đồng xong thì vợ chồng ông nhiều lần trả tiền cho ông L và đã thanh toán xong. Cụ thể các lần thanh toán:

Ngày 20/9/2004 trả 5.600.000 đồng;

Ngày 23/9/2004 trả 10.000.000 đồng;

Ngày 30/9/2004 trả 10.000.000 đồng;

Ngày 14/10/2004 trả 1.300.000 đồng;

Ngày 22/10/2004 trả 1.000.000 đồng;

Ngày 27/10/2004 trả 40.000.000 đồng;

Ngày 01/11/2004 bán cho ông L chiếc xe mô tô BKS 98H7: 9663 giá 12.000.000 đồng được đối trừ vào tiền mua đất;

Ngày 05/11/2004 trả 5.000.000 đồng;

Ngày 09/11/2004 trả 4.000.000 đồng;

Ngày 20/11/2004 trả 1.700.000 đồng;

Ngày 01/12/2004 trả 2.000.000 đồng;

Ngày 03/12/2004 trả 1.000.000 đồng;

Cùng ngày 03/12/2004 ông L viết giấy xác nhận đã nhận đủ tiền 116.000.000 đồng và giao cho đất cho ông L toàn quyền sử dụng.

Do không có nhu cầu sử dụng đất, nên ngày 29/10/2004 vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông S, bà Q với giá 160.000.000 đồng, bớt 4.000.000 đồng, còn 156.000.000 đồng. Vào thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại, đất không có tranh chấp gì, các bên đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất xong cho nhau. Nay ông L, bà T đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L, và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông S, bà Q là hợp pháp, có hiệu lực giá trị thi hành. Không đồng ý với yêu cầu của chị T đề nghị Tòa án tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

* Ông Nguyễn Hữu C trình bày: Nguồn gốc diện tích đất trên là của bố mẹ ông (cụ Pháp và cụ Lợi), trước khi chết bố mẹ ông chưa chuyển nhượng, tặng cho và cũng không để lại di chúc định đoạt phần đất này cho ai. Ông L là người ở trên đất này với bố mẹ, nên khi bố mẹ chết thì ông L vẫn tiết tục ở và quản lý. Phần đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện sơ đồ địa chính mang tên ông L.

Việc các bên chuyển nhượng đất và giao nhận tiền bán đất cho nhau như thế nào ông không biết, vì ông L không đưa tiền cho anh em ông và cũng không

nói với ai. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông S, ông L vì đất này là của mố mẹ ông để lại sau khi chết, ông L chỉ được quyền ở chứ không có quyền chuyển nhượng hay thừa kế cho ai khi chưa có ý kiến của anh em ông. Do vậy việc chuyển nhượng đất giữa các bên là không hợp pháp.

Việc chị T cho rằng bản di chúc của ông L là hợp pháp thì ông cũng không đồng ý, vì đất này không phải của ông L nên ông L không có quyền định đoạt cho chị T. Nay chị T phản tố yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L và giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông S là vô hiệu thì ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Ông Nguyễn Hữu L (Nguyễn Văn L) trình bày: Theo ông thì ông L không có tài sản gì, nên khi chết thì ông L không để lại di sản gì. Khi ông L còn sống ở nhà và đất của bố mẹ, sau khi bố mẹ chết thì ông L vẫn là người quản lý sử dụng cho đến khi ông L chết, anh em ông và hàng thừa kế của ông L chưa phân chia và cũng chưa yêu cầu Toà án chia di sản thừa kế đối với diện tích đất này. Hiện nay ông Ca đang quản lý sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất này và các anh em ông thờ cúng bố mẹ tôi tại nhà trên diện tích đất này.

Đến thời gian gần đây ông mới biết khi ông L còn sống, năm 2004 tự đứng ra chuyển nhượng 80m^2 trong tổng diện tích đất 1.037.4m^2, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 25, toạ lạc tại tổ 2, khu H, phường X, thành phố B của bố mẹ ông để lại cho ông Đồng Văn L khi ông L chuyển nhượng đất thì anh em ông không biết.

Ngoài ra ông được biết việc ông Nguyễn Hữu L có viết một bản di chúc vào tháng 6 năm 2006; nội dung di chúc ông L thể hiện ý chí cho chị T được toàn quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 1.037.4m^2, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 25, tại tổ 2, khu H, phường X, thành phố B, khi ông L viết di chúc thì không hỏi ý kiến của anh em ông. Việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau ông không biết, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S vì đất này là của mố mẹ ông để lại sau khi chết, ông L chỉ được quyền ở chứ không có quyền chuyển nhượng hay thừa kế cho bất kỳ ai khi chưa có ý kiến của anh em ông. Do vậy việc chuyển nhượng đất giữa các bên là không hợp pháp, chị T cho rằng bản di chúc của ông L là hợp pháp thì ông cũng không đồng ý vì đất này không phải của ông L nên ông L không có quyền định đoạt cho chị T. Nay chị T phản tố yêu cầu Tòa án huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L và giữa vợ chồng ông L với vợ chồng anh Sỹ là vô hiệu thì ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Bà Nguyễn Thị L trình bày: Ông Nguyễn Hữu L là em trai bà, ông L đã chết năm 2006. Bà là mẹ đẻ của chị T. Ông L có diện tích đất 1.037.4m^2 tại thôn H, phường X, thành phố B, nguồn gốc diện tích đất này là của bố mẹ bà để lại cho ông L sau khi các cụ chết. Vì ông L là người ở trên diện tích đất này cùng với bố mẹ bà, ông L vẫn là người quản lý sử dụng cho đến khi ông L chết, trước khi chết ông L viết di chúc để lại toàn bộ diện tích đất này cho chị Nông Thị T, nên sau khi ông L chết thì chị T là người quản lý phần đất này, căn nhà trên đất vẫn

còn nhưng không ai ở mà hiện nay vẫn thờ cúng các cụ. Thời điểm ông L viết tờ di chúc để lại đất và nhà cho chị T thì ông L vẫn khoẻ mạnh và minh mẫn, không ai ép buộc ông L viết di chúc này. Đối với việc ông L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đồng Văn L thì bà không biết, đến thời điểm gần đây bà mới biết. Tuy nhiên theo bà thì việc chuyển nhượng đất giữa các bên chưa thanh toán tiền cho nhau chưa dứt điểm nên ông L không bán cho ông L nữa là đúng. Vậy bà đề nghị Toà án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và ông L theo di chúc của ông L viết, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Sỹ, chị Quyên, đề nghị Toà án giải quyết và chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T.

*Anh Nguyễn Văn T trình bày: Xác định không có quyền lợi và liên quan gì trong vụ án này, vì diện tích các bên đang tranh chấp là của ông Nguyễn Hữu L và ông L đã có di chúc cho chị Nông Thị T, đây là tài sản riêng của chị T không liên gì đến anh. Nay vì điều kiện bận công việc, anh xin vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như vắng mặt tại các phiên tòa.

* Đại diện Ủy ban nhân dân phường X có văn bản trình bày: Ngày 18/9/2004 và ngày 29/10/2004 UBND phường X có xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu L với ông Đồng Văn L và xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q là căn cứ vào biên bản chia đất của cha ông của ông L, được lập giữa các anh chị em trong gia đình ông L ngày 10/9/2004. Việc xác nhận của UBND phường là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

* Đại diện UBND thành phố B có văn bản trình bày: Theo nội dung vụ án do Tòa án nhân dân thành phố cung cấp thì ông Nguyễn Hữu L trú tại Tổ 2, khu phố H 2, phường X có thửa đất số 56, tờ bản đồ số 25 (bản đồ địa chính năm 1998 của phường X), diện tích 1.037.4m^2, ông L chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Khoản 1, Khoản 4 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu...4. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất...”. Khoản 2, Điều 9 Luật Đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất: “...Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất...”. Như vậy ông Nguyễn Hữu L chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông L đã sử dụng diện tích đất trên ổn định, không có tranh chấp, theo Luật Đất đai năm 2003 ông L có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, xác định ông Nguyễn Hữu L là người sử

dụng hợp pháp đối với diện tích đất 1.037.4m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 25 tại tổ dân phố H I, phường X, thành phố B.

* Đối với bà Nguyễn Thị H là vợ ông L và chị Nguyễn Thị H là con ông L hiện nay đang sinh sống ở đâu không ai biết, Tòa án thành phố B đã đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, đến nay cũng không xác định được bà Hoa, chị Huệ ở đâu. Còn đối với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hữu C, ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Như N là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu Vui được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, những người này cũng không thể hiện quan điểm về nội dung vụ án và cũng không tham gia tố tụng trong vụ án.

* Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu thẩm định, định giá tài sản: Kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 30/8/2016 của Hội đồng định giá tài sản cụ thể như sau:

Hội đồng định giá căn cứ vào hiện trạng thực tế của diện tích đất đang tranh chấp để định giá.

- Đất đang tranh chấp là đất vườn.

Diện tích 80m^2 x 55.000 đồng/m^2 = 4.400.000 đồng.

- Đất đang tranh chấp là đất ao.

Diện tích 80m^2 x 50.000 đồng/m^2 = 4.000.000 đồng.

- Đất đang tranh chấp là đất ở áp đường ngõ không tên trên địa bàn các phường vị trí 1.

Diện tích 80m^2 x 1.500.000 đồng/m^2 = 120.000.000 đồng.

Giá chuyển nhượng đất thực tế tại địa phương là 3.000.000 đồng/m^2

- Tài sản trên đất: Cây chuối trồng trên đất đã có quả (khóm từ 2 cây trở lên)

13 khóm chuối x 37.400đồng/khóm = 486.000 đồng.

Ngoài ra các đương sự không đề nghị thẩm định, định giá tài sản gì khác.

* Sau khi có kết quả thẩm định, định giá Tòa án thành phố B đã thông báo kết quả cho các đương sự được biết không ai có ý kiến gì.

* Tòa án đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

*Tòa án đã hoãn phiên tòa nhiều lần, để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa. Trong thời gian tạm ngừng phiên tòa, Tòa án nhân dân thành phố B đã thu thập được tài liệu, chứng cứ và đưa thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án.Tòa án đã thông báo cho các đương sự được biết, không ai có ý kiến gì.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành

pháp luật của các đượng sự tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị HĐXX:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 691; 693; 705; 706; 708; 709; 710; 711 và 712 Bộ luật dân sự năm 1995

Khoản 2 Điều 2; khoản 2 Điều 9; khoản 3 Điều 11; khoản 4 Điều 50; khoản 6 Điều 105; điểm b khoản 1 Điều 106 và Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Q.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đồng Văn L và bà Trần Thị T.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nông Thị T về việc đề nghị Toà án tuyên bố 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Đồng Văn L; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q là vô hiệu.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Đồng Văn L ngày 18/9/2004; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q ngày 29/10/2004 là đúng quy định của pháp luật và có giá trị thi hành.

5. Buộc chị Nông Thị T phải di chuyển toàn bộ các cây chuối trồng trên đất, tháo dỡ hàng rào dây thép gai và trụ cổng để trả lại ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q diện tích đất 80m^2 (chiều rộng tiếp giáp đường đi và chiều rộng phía sau là 4 m, chiều dài hai cạnh là 20m) diện tích đất này nằm trong 1.037.4m^2 thuộc tờ bản đồ số 25, thửa đất 56, khu phố H 1, phường X, thành phố B.Ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q có quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chị Nông Thị T phải chịu tổng cộng là 4.100.000đồng. Số tiền này phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng để chi phí định giá, thẩm định. Do vậy chị T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q.

7. Về án phí: Chị T phải chịu 400.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi 200.000đồng tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo biên lai số AA/2012/06003 ngày 07/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, chị T còn phải nộp 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q 5.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2010/002552 ngày 20/3/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Trả lại cho ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2012/06031 ngày 14/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B, anh Nguyễn Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm đại diện UBND phường X, ông Nguyễn Hữu L; ông Nguyenx Hữu Ca, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H; chị Nguyễn Thị H ông Nguyễn Hữu C, ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Như N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với qui định tại các Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng luật nội dung: Do các bên thực hiện giao dịch dân sự trước khi bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, do vậy trong vụ án này cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 2003 tại thời điểm giao dịch để xem xét giải quyết.

[3]. Căn cứ xác định diện tích đất 1.037.4m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 25 tại tổ dân phố H I, phường X, thành phố B thì thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được cho thấy khi cụ Nguyễn Hữu Lợi, Nguyễn Thị Pháp còn sống đã cho chia cho ông Ca, ông Vui, ông Lý mỗi người ở một khoảng đất còn ông L thì sống cùng bố mẹ là cụ Lợi, cụ Pháp. Năm 1980 sau khi cụ Pháp chết ông L vẫn ở và quản lý thửa đất này. Năm 1998 UBND phường X lập bản đồ địa chính và sổ mục kê thể hiện ông Ca, ông Vui, ông Lý và ông L (tức Dũng) mỗi người đứng tên từng thửa đất riêng, các anh em ông L không có ai tranh chấp. Đến năm 1994 ông L làm thủ tục thế chấp toàn bộ diện tích đất trên để vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Hà Bắc (nay là Bắc Giang) số tiền 9.000.000 đồng. Trong hồ sơ vay vốn của Ngân hàng có đơn đề nghị xác nhận quyền sử dụng nhà đất và được UBND phường X xác nhận diện tích đất trên ông L được sử dụng do bố mẹ để lại. Số tiền vay Ngân hàng đến ngày 03/6/2004 ông L đã thanh toán trả hết Ngân hàng. Năm 2000, các hộ ông Ca, ông Lý, ông Vui làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của các hộ đều thể hiện nguồn gốc đất là của cha ông để lại và không có giấy tờ gì.

Ngoài ra, UBND phường X cung cấp: Trong sổ mục kê của phường X năm 1998 có tên ông Nguyễn Hữu L (tức Nguyễn Hữu Dũng) là người sử dụng thửa đất số 56, diện tích 1.037.4m2. Thời điểm năm 1998, UBND phường đo đạc và

lập bản đồ địa chính năm 1998, bản đồ thể hiện ông L là người sử dụng thửa đất trên. Khi UBND phường đo đạc để lập bản đồ địa chính các anh em ông L không có tranh chấp gì với ông L. Từ năm 2006 trở về trước ông L vẫn là người sử dụng thửa đất trên ổn định không có tranh chấp với ai. UBND phường X tổ chức kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định căn cứ vào hồ sơ đo đạc, bản đồ địa chính năm 1998, sổ mục kê làm cơ sở xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn.

Tại khoản 3 Điều 10 Nghị định số 60/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị quy định như sau: "a.1. Nếu nhà ở và đất ở phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp thì chủ nhà được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở..."

Cũng theo quy định tại tiết 1 điểm II.1 mục II Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì điều kiện để tổ chức đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, khu vực đất đô thị, đất ở nông thôn và các loại đất chuyên dùng như sau: "Tổ chức kê khai đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đã có bản đồ địa chính có tọa độ, hoặc trích đo từng khu vực hay từng thửa đất...".

Từ những căn cứ trên cho thấy mặc dù ông Nguyễn Hữu L (tức Dũng) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông L sử dụng diện tích đất trên ổn định, không có tranh chấp và có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, xác định ông L là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 1.037.4m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 25 tại tổ dân phố H I, phường X, thành phố B nên ông L là người có quyền thực hiện các giao dịch đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

[4]. Trong quá trình sử dụng đất, ngày 18/9/2004 ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đồng Văn L với diện tích 80m^2 nằm trong tổng diện tích đất 1.037.4 m^2 . Ngày 29/10/2004 ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị Q và ông Nguyễn Văn S, việc các bên chuyển quyền sử dụng đất trên đều ký hợp đồng theo đúng quy định và được UBND phường X chứng thực. Như vậy, các bên đã thực hiện và tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ Luật dân sự năm 1995 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 nên việc giao kết hợp đồng của hai bên là hợp pháp, đúng pháp luật.

[5]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nông Thị T, tại phiên tòa chị đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2004 giữa ông L với ông L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T với bà Q, ông S liên quan đến chuyển nhượng diện tích 80m^2 nằm trong tổng diện tích đất 1.037.4 m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 56 tại địa chỉ tổ dân phố H 1, phường X, thành phố B là vô hiệu, không yêu cầu giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận định từng vấn đến như sau:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2004: Như đã phân tích ở phần trên, nguồn gốc diện tích 80m^2 đất nằm trong tổng diện tích 1.037,4 m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 56 tại địa chỉ tổ dân phố H 1, phường X, thành phố B là của bố mẹ ông L để lại cho ông L, quá trình sử dụng đất ông L đã thực hiện việc kê khai, nộp thuế và quản lý, sử dụng công khai cho đến năm 2004 mà không có tranh chấp gì. Do vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 thì ông L là người có quyền sử dụng đất và được quyền định đoạt đối với diện đất này. Ngày 18/9/2004 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông L, hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường X, thành phố B chứng thực. Như vậy, hai bên đã thực hiện và tuân thủ đúng quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 705 của Bộ Luật dân sự năm 1995 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 nên việc giao kết hợp đồng của hai bên là hợp pháp. Vào thời điểm ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L đất không có tranh chấp, mặc dù ông L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng diện tích đất này đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định tại khoản 4 và khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

[5.2] Chị T cho rằng ông L chưa trả hết tiền, nên ông L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào giấy nhận tiền giữa ông L và ông L ghi các ngày: Ngày 20/9/2004 trả 5.600.000 đồng; Ngày 23/9/2004 trả 10.000.000 đồng; Ngày 30/9/2004 trả 10.000.000 đồng; Ngày 14/10/2004 trả 1.300.000 đồng; Ngày 22/10/2004 trả 1.000.000 đồng; Ngày 27/10/2004 trả 40.000.000 đồng; Ngày 01/11/2004 bán cho ông L chiếc xe mô tô BKS 98H7: 9663 giá 12.000.000 đồng được đối trừ vào tiền mua đất; Ngày 05/11/2004 trả 5.000.000 đồng; Ngày 09/11/2004 trả 4.000.000 đồng; Ngày 20/11/2004 trả 1.700.000 đồng; Ngày 01/12/2004 trả 2.000.000 đồng; Ngày 03/12/2004 trả 1.000.000 đồng; Cùng ngày 03/12/2004 ông L viết giấy xác nhận đã nhận đủ tiền 116.000.000 đồng và giao cho đất cho ông L toàn quyền sử dụng. Do đó, có đủ cơ sở xác nhận ông L đã trả đủ tiền 116 triệu đồng cho ông L. Trong thời gian này ông L cũng không có ý kiến hay yêu cầu nào gửi đến Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền hoặc ông L đề nghị tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, quan điểm của chị T cho rằng ông L chưa trả đủ tiền cho ông L là không có cơ sở chấp nhận.

- Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông L ngày 19/8/2004 đã ghi rõ, đầy đủ các thông tin về tài sản và đã được UBND phường X xác nhận. Nội dung và hình thức hợp đồng đều phù hợp với qui định tại 705; 707; 708 Bộ luật dân sư năm 1995. Tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 qui định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: "có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Mặc dù vào thời điểm này ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng tại Điều 184 của Nghị định số

181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 qui định: "Kể từ ngày 01/01/2007 người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng....quyền sử dụng đất". Tại khoản 1 Điều 66 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ qui định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai: "Kể từ ngày 01/01/2008 người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp qui định tại khoản 2 Điều này". Do đó ngày 18/9/2004 ông Nguyễn Hữu L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đồng Văn L là không vi phạm điều cấm của luật.

- Đối với việc chị T cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được tách thửa: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông L, trong hợp đồng đều có sơ đồ đất, ghi rõ số diện tích, kích thước, các bên đều xác nhận sơ đồ. Như vậy đã đủ điều kiện để tách thửa và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chị T cho rằng khi ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất các anh em ông L chưa xác nhận đất cho ông L: Như đã phân tích ở trên, khi còn sống bố mẹ Lập đã chia cho các con gồm ông Ca, ông Lý, ông Vui mỗi người một khoảnh đất riêng và tại bản đồ địa chính của UBND phường X cũng đã thể hiện diện tích của từng người. Từ khi đo vẽ bản đồ địa chính của UBND phường X năm 1998 đến năm 2004 (thời điểm ông L chuyển nhượng) và đến trước năm 2010 không ai có tranh chấp gì. Do vậy ông L là người có quyền chuyển nhượng cho ông L mà không cần phải có ý kiến của các anh em của ông L.

- Đối với bản di chúc ông L đã lập di chúc để lại tài sản 1.037.4 m^2 đất cho chị T ngày 07/6/2006. Xét thấy: Đây là di chúc bằng văn bản, không có người làm chứng, trong cùng một di chúc có nhiều nội dung. Trong vụ án, không phải là vụ án chia di sản thừa kế, các bên không tranh chấp gì về hàng thừa kê hay di sản thừa kế nên Tòa án chỉ xem xét, đánh giá về phần di chúc ông L viết liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông L.

Vào thời điểm ông L viết di chúc ngày 07/6/2006 là sau thời điểm ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Như đã nhận định ở trên, đến ngày 03/12/2004 ông L đã viết giấy biên nhận, nhận đủ 116 triệu đồng và giao cho ông L toàn quyền sử dụng 80m^2 đất. Do đó đến thời điểm này ông L và ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng, mặt khác hợp đồng này cũng được UBND phường X xác nhận. Ngày 29/10/2004 ông L, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng lại đất cho ông S, bà Q, tại hợp đồng này ông L cũng xác nhận vào phần sơ đồ thửa đất.

Trong di chúc ông L cho rằng bán đất cho ông L 72 m^2, ông L chưa trả hết tiền (mới trả 10 triệu đồng) là không có căn cứ, trong di chúc ông L tuyên bố không bán đất nữa và giao cho chị T có nghĩa vụ đòi lại đất đã bán, là không phù hợp với qui định tại điểm b khoản 1 và khoản 4 Điều 655 Bộ luật dân sự. Vì vậy bản di chúc này là không hợp pháp đối với phần nội dung liên quan đến diện tích đất 80m^2 đã chuyển nhượng cho ông Đồng Văn L.

- Đối với việc chị T xác định đất ông L chuyển nhượng cho ông L là đất ao. Thực tế khi chuyển nhượng là đất ao. Nhưng căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng các bên đều xác nhận là đất thổ cư, đất ở, sau khi nhận chuyển nhượng ông L đã nhận đất và san lấp thành đất ở. Mặt khác tại công văn số: 134/TNMT ngày 09/7/2014 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B xác nhận thửa đất trên có qui hoạch là đất ở đô thị. Do đó cần xác định thửa đất ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L là đất ở đô thị.

- Đối với việc chị T cho rằng hiện nay không quản lý diện tích đất này. Căn cứ vào các lời khai của chị T tại giai đoạn thu thập chứng cứ chị T xác nhận đang quản lý đất, tại phiên tòa chị T khai ông S, bà Q không có quyền khởi kiện chị T, vì chị không phải là người bán đất mà chị chỉ là người thực hiện theo di chúc của ông L để lại, chị là người đã nộp văn bản cho UBND phường X đề nghị dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà Q. Do đó, có căn cứ xác định chị T đang quản lý diện tích đất 80 m^2 đang tranh chấp.

[5.3]. Xét yêu cầu của bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T và ông S, bà Q ngày 27/10/2004 là vô hiệu Hội đồng xét xử thấy rằng. Sau khi ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L như đã phân tích, nhận định ở trên thì thì ông L đã thực hiện trả tiền đầy đủ cho ông L và đã nhận đất, san lấp mặt bằng mà không có tranh chấp gì với ai, do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 27/10/2004 vợ chồng ông L, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đã mua của ông L cho vợ chồng ông S, bà Q, hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường X chứng thực ngày 29/10/2004, hai bên đã giao đất và nhận tiền đủ, ông L cũng xác nhận vào sơ đồ thửa đất, như vậy là các bên đã thực hiện xong hợp đồng, đến nay giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông S không có tranh chấp gì. Các bên đã thực hiện và tuân thủ đúng quy định cả về nội dung và hình thức của hợp đồng theo quy định tại các Điều 705; 707; 708 Bộ luật dân sư năm 1995 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 nên việc giao kết hợp đồng của hai bên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định trên cho thấy yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Toà án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Nguồn gốc diện tích 80m^2 đất nằm trong tổng diện tích 1.037,4 m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 56 tại địa chỉ tổ dân phố H 1, phường X, thành phố B là của bố mẹ ông L để lại

cho ông L, quá trình sử dụng đất ông L đã thực hiện việc kê khai, nộp thuế và quản lý, sử dụng công khai cho đến năm 2004 mà không có tranh chấp gì, ngày 18/9/2004 ông L chuyển nhượng cho ông L, sau khi ký hợp đồng ông L đã nhận đất và trả đủ tiền cho ông L, do không có nhu cầu sử dụng nên 27/10/2004 vợ chồng ông L, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đã mua của ông L cho vợ chồng ông S, bà Q, việc ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và đều được UBND phường chứng thực, các bên đã thực hiện xong việc giao đất, giao tiền và vợ chồng ông S, bà Q đã hoàn thiện hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, nhưng chị T đã ngăn cản và chiếm đất. Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng được các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu luật pháp luật. Do vậy, vợ chồng bà ông S, bà Q là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên bà Q, ông S khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc chị T phải trả lại diện tích 80 m^2 đất nằm trong diện tích đất 1.037.4 m^2 thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 56 tại khu phố H 1, phường X, thành phố B là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7]. Xét yêu cầu của ông Đồng Văn L và bà Trần Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, có giá trị thi hành với căn cứ là: Vào thời điểm ông L chuyển nhượng đất và ông L, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà Q đất không có tranh chấp, các bên đã trả hết tiền, cả hai hợp đồng đã được UBND phường X chứng thực, ông L bà T đã nhận đất của ông L sau đó đã bàn giao đất cho ông S, bà Q. Các bên chuyển nhượng đất trên cơ sở tự nguyện và đã thực hiện hợp đồng, nay ông L, bà T không có tranh chấp gì đối với các hợp đồng đã ký và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu quan điểm của vợ chồng ông L, bà T là hợp pháp được chấp nhận.

[8] Đối với quyền lợi của bà Hoa là vợ ông L và chị Huệ là con ông L hiện nay đang sinh sống ở đâu không ai biết, Tòa án thành phố B đã đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đến nay cũng không xác định được bà Hoa, chị Huệ ở đâu, do vậy nếu sau này bà Hoa, chị Huệ có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Còn đối với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hữu C, ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Như N là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu Vui đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án yêu cầu những người này cung cấp tài liệu, chứng cứ những người này cũng không thể hiện quan điểm của mình về nội dung vụ án và cũng không tham gia tố tụng trong vụ án, đây không phải là vụ án chia thừa kế, nếu sau này những người liên quan này mà có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[9] Đối với ý kiến của ông Ca, ông Lý cho rằng diện tích đất 1.037.4m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 25 tại tổ dân phố H I, phường X, thành phố B là của các anh chị em ông và ông L không có quyền chuyển nhượng thì thấy:

Theo như ông Ca, ông Lý, bà Lành trình bày khi còn sống bố mẹ ông đã chia cho ông Ca, ông Lý, ông Vui mỗi người một khoảnh đất riêng và tại bản đồ địa chính của UBND phường X cũng đã thể hiện diện tích của từng ông, cụ thể: Ông Nguyễn Hữu Dũng (tức Lập) sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ 25, diện tích 1.037.4 m^2; Ông Nguyễn Hữu Vui sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ 25, diện tích 762,1 m^2; thửa 62, tờ bản đồ 25, diện tích 126,2 m^2; thửa 79, tờ bản đồ 25,diện tích 384,0 m^2; Ông Nguyễn Hữu C sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 25, diện tích 973,1 m^2; Ông Nguyễn Hữu L sử dụng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.036,4 m^2. Từ khi đo vẽ bản đồ địa chính của UBND phường X năm 1998 đến khi các ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 không ai có tranh chấp gì và ông L sử dụng diện tích đất trên ổn định không có tranh chấp, thời điểm xảy ra tranh chấp là sau khi ông L chết và đã phân tích ở trên ông L là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993 thì "Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi nơi khác hoặc không có nhu cầu ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và khoản 2 Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995 qui định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất ở đó". Do vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông Ca, ông Lý.

- Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản xác định: Trên đất có trụ cổng hàng rào dây thép gai và cây chuối trồng trên đất chị T xác định chuối là của người khác trồng và tự mọc, chị T là người quản lý đất nên yêu cầu chị T phải tháo dỡ trụ cổng, hàng rào dây thép gai và thu hồi, di chuyển toàn bộ tài sản này trả lại đất cho ông S, bà Q.

[10] Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn bà Q, ông S đã nộp tổng số 4.100.000 đồng, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, do vậy bị đơn chị T phải chịu số tiền chi phí định giá là phù hợp với khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Chị T có trách nhiệm nộp số tiền 4.100.000 đồng để trả lại cho ông S, bà Q.

[12] Đối với số tiền 2.550.000 đồng của Tòa án nhân dân thành phố B chi phí để đăng tin của bà Hoa, chị Huệ trên báo Công lý và đài tiếng nói Việt Nam. Đã được giải quyết trong bản án số 08/2018/DSST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử xác định nguyên đơn yêu cầu kiện đòi tài sản; nhưng Toà án xác định bản chất của vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy căn cứ điểm a, khoản 2; điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao nên án phí dân sự trong vụ án này được xác định như trường hợp không có giá ngạch.

[15]. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Do vậy bị đơn là chị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

[16]. Yêu cầu độc lập của vợ chồng ông L, bà T được chấp nhận nên vợ chồng ông L, bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; Điều 227; khoản 2 Điều 244; khoản 2 Điều 218 Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 691; 693; 705; 706; 708; 709; 710; 711; 712 và Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995.

Khoản 2 Điều 2; khoản 2 Điều 9; khoản 3 Điều 11; khoản 4 Điều 50; khoản 6 Điều 105; điểm b khoản 1 Điều 106 và Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Q.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn L và bà Trần Thị T.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nông Thị T về việc đề nghị Toà án tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Đồng Văn L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q là vô hiệu.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Đồng Văn L ngày 18/9/2004; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q ngày 29/10/2004 là đúng quy định của pháp luật và có giá trị thi hành.

5. Buộc chị Nông Thị T phải di chuyển toàn bộ các cây chuối trồng trên đất, tháo dỡ hàng rào dây thép gai và trụ cổng để trả lại ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q diện tích đất 80m^2 (chiều rộng tiếp giáp đường đi và chiều rộng phía sau là 4 m, chiều dài hai cạnh là 20m) diện tích đất này nằm trong 1.037.4m^2 thuộc tờ bản đồ số 25, thửa đất 56, khu phố H 1, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q có quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chị Nông Thị T phải chịu 4.100.000đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và được chi phí cho

thẩm định, định giá. Buộc chị T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q số tiền 4.100.000 đồng.

7. Về án phí: Chị T phải chịu 400.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo biên lai số AA/2012/06003 ngày 07/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, chị T còn phải nộp 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Q 5.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2010/002552 ngày 20/3/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Trả lại cho ông Đồng Văn L, bà Trần Thị T 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2012/06031 ngày 14/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

8. Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt kết quả bản án (hoặc kể từ ngày niêm yết bản án) của Tòa án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 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, 7b 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:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND TP B;
- CCTHADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Tú