

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 18/2021/DS-ST
Ngày 21 - 12 - 2021
“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 THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Thanh Diện
2. Bà Trần Ngọc Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thục Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoài Sơn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLST-TCDS ngày 28 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2021/QĐXXST-TCDS ngày 25 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967 và ông Trần Văn P, sinh năm 1955.

Nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn P: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1960

Nơi cư trú: Tổ dân phố 9, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Diệp Kiến T - Luật sư của Văn phòng luật sư D, thuộc Văn phòng Luật sư tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Xuân H, sinh năm 1947

Nơi cư trú: Số 99, đường Phan Đình Phùng, tổ dân phố 9, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Những người làm chứng:

- Bà Phạm Thị N, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1941; nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

- Bà Lê Thị O, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- Bà Đoàn Thị D, sinh năm 1949; nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

4. Đại diện Ủy ban nhân dân xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung của Đơn khởi kiện đề ngày 05/4/2021, Bản tự khai cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn P và người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày:

Vào giữa năm 1993 vợ chồng ông bà có mua lại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của bà Trần Thị D với số tiền là 2.100.000 đồng, việc mua bán đất chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không lập thành văn bản, vợ chồng ông bà đã giao tiền đầy đủ cho bà D. Việc ông bà mua đất và giao tiền cho bà D có ông Trần Văn S lúc đó là đội trưởng đội 9 thôn T và cũng là cháu gọi bà D bằng cô ruột, cùng với ông Trần Trọng T, kế toán đội và bà Phạm Thị N (con dâu bà D) chứng kiến. Hiện nay ông T đã mất còn ông S và bà N vẫn còn sống ở tại thôn T, xã Q. Thời điểm đó đất đai chưa được cấp thẻ đỏ, ai ở đâu thì do Hợp tác xã phân đất ở đó. Bà D do còn nợ tiền thóc nông nghiệp của Hợp tác xã và cũng muốn về ở với con vì đã già yếu nên đã bán đất cho ông bà. Sau khi bán đất cho vợ chồng ông bà, bà D đã về ở với con là Trần Đình T và Phạm Thị N ở cùng thôn T, xã Q. Còn người con

traí khác của bà D là ông Trần Xuân H thì đã đưa cả gia đình đi kinh tế mới ở tỉnh Gia Lai từ năm 1990.

Sau khi mua đất của bà D, vợ chồng ông bà và các con đã làm nhà ở từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, vợ chồng ông bà vẫn chưa làm thủ tục sang tên mảnh đất đó được, vì khi mua đất bà D chưa được cấp thẻ đỏ, đến năm 1994 khi được cấp thẻ đỏ thì bà D mới giao thẻ đỏ cho ông bà. Khi bà D giao thẻ đỏ cho ông bà thì có ông Trần Đình T là con trai út của bà D và vợ là bà Phạm Thị N đi theo chứng kiến. Hiện nay ông T đã chết, còn bà N hiện đang sinh sống tại thôn T, xã Q.

Năm 2005, bà D mất, còn chồng bà D là ông Trần Văn M đã mất từ năm 1973.

Năm 2007, Nhà nước có chủ trương đổi thẻ đỏ, vợ chồng ông bà do chưa làm được thủ tục sang tên thẻ đỏ nên trình bày và được cấp có thẩm quyền đồng ý cho đổi thẻ đỏ sang tên bà D sang thẻ mới.

Đến năm 2020, ông Trần Xuân H (con bà D) về tranh chấp đất với gia đình ông bà, ông H cho rằng thừa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q là đất của gia đình ông. Vì vậy, ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D cho vợ chồng ông bà đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là hoàn toàn hợp pháp.

Về phía bị đơn, tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông Trần Xuân H trình bày: Ông là con trai của bà Trần Thị D và ông Trần Xuân M (hiện bà D và ông M đã chết). Bà D và ông M có 4 người con gồm: Trần Xuân H, Trần Thị H, Trần Xuân H và Trần Thị L (bà H, ông H và bà L đã chết); ngoài ra bà D có một người con riêng là Trần Đình T (hiện đã chết).

Nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là do UBND xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cấp cho vợ chồng ông vào năm 1988, có diện tích khoảng 570m², khi cấp Ủy ban nhân dân xã Q chỉ đo đạc, chỉ vị trí thửa đất và nói miệng cấp cho dân ở chứ không có giấy tờ cấp đất. Sau khi được cấp đất vợ chồng ông xây dựng nhà ở, đến năm 1992 thì chuyển vào sinh sống tại tỉnh Khánh Hòa. Khi gia đình chuyển vào Khánh Hòa sinh sống, gia đình ông đã bán xác nhà gỗ cho cháu là Trần Đình T để lấy tiền tàu xe, còn khung nhà xây, giếng, chuồng heo, am thờ trước sân ông còn để lại. Ông không biết việc sau khi ông

chuyển đi thì bà D đến ở trên nhà đất của ông và ông cũng không biết việc bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Việc bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị D ông cũng không biết. Đến cuối năm 2020, con dâu ông P, bà D vào nhà ông tại Gia Lai xin giấy khai sinh của bà D và xin chữ ký của ông để về làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới biết và xảy ra tranh chấp. Nay ông P, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và vợ chồng ông P, bà D là hợp pháp thì ông không chấp nhận vì đó là đất của gia đình ông. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hai bên đương sự có mặt tại Tòa án để hòa giải. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid – 19, ông H không thể có mặt nên không hòa giải được.

Ngày 05/7/2021, ông P, bà D có đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12, tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà hiện nay hai bên đang tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2021. Kết quả đo đạc, thẩm định xác định hiện trạng thửa đất có tổng diện tích 617,6m², trên thửa đất đã nêu trên có các công trình kiến trúc sau: 01 ngôi nhà hai tầng, xây dựng năm 2018, đã xây kiên cố; 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 1993; 01 nhà vệ sinh; 01 chuồng gà; bao quanh nhà có xây tường rào theo chu vi thửa đất. Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 27/7/2021, xác định nhà và đất có tổng giá trị là 567.368.006 đồng (*Năm trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn không trăm linh sáu đồng*).

Tại phiên tòa bà D, người đại diện theo ủy quyền của ông P vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu của mình và đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D là hợp pháp.

Tại phiên tòa ông H trình bày thửa đất mà ông P, bà D ở hiện nay là của gia đình ông, việc Ủy ban nhân dân xã Q thu hồi đất của ông là không đúng. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông P, bà D.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà D cho rằng thửa đất mà hiện nay hai bên đang tranh chấp trước đây là ông Trần Xuân H ở, năm 1990 ông H chuyển cả gia đình vào Miền Nam sinh sống, làm ăn, do đất để trống không có ai ở nên chính quyền địa phương đã thu hồi đất và cấp cho bà Trần Thị D là đúng theo quy định tại Điều 14 Luật đất đai năm 1987 và Điều 26 Luật đất đai năm 1993. Việc bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà D là đúng theo quy định tại Điều 49 Luật đất đai năm 1987 và Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993. Tuy việc chuyển nhượng giữa hai bên có vi phạm về hình thức của Hợp đồng nhưng trên thực tế việc giao đất, giao tiền là có thật và có nhiều người làm chứng. Hiện nay ông P, bà D đã xây nhà ở kiên cố, ổn định, từ thời điểm chuyển nhượng đến nay không có ai tranh chấp. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II và điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và Gia đình, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12, tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã B tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, không có vấn đề gì vi phạm. Nguyên đơn tuân thủ nghiêm chỉnh sự triệu tập của Tòa án, thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án.

- Về mặt nội dung: Đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 14, khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987; Điều 13 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; điểm b tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II và điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và Gia đình; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D, đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là hoàn toàn hợp pháp. Giao cho ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D được quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 943100 do UBND huyện Quảng Trạch cấp ngày 10/4/2007, mang tên hộ bà Trần Thị D;

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn P làm đơn khởi kiện ông Trần Xuân H, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Hiện tại phần đất đang tranh chấp thuộc thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt một số người làm chứng. Tuy nhiên, sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt những người làm chứng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà hiện nay hai bên đang tranh chấp trước đây là ông Trần Xuân H ở, đến năm 1992 ông H bán nhà cho cháu là Trần Đình T và chuyển cả gia đình vào Miền Nam làm ăn sinh sống cho đến nay, do đất để trống không có người ở và sử dụng nên Ủy ban nhân dân xã Q đã thu hồi và cấp cho bà Trần Thị D (mẹ đẻ của ông H), thời điểm này đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ai ở đâu thì ở đó. Đến giữa năm 1993, bà D bán thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cho vợ chồng ông Trần Văn P,

bà Nguyễn Thị D với số tiền là 2.100.000 đồng, việc mua bán chỉ giao dịch bằng miệng, không lập thành văn bản nhưng có nhiều người làm chứng đó là ông Trần Văn S, ông Trần Trọng T và bà Phạm Thị N. Đến năm 1994 bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà D đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D (có ông Trần Đình T và bà Phạm Thị N chứng kiến) để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà D chết (2005). Do chưa làm thủ tục chuyển nhượng nên thửa đất trên vẫn mang tên bà D, đến năm 2007 thực hiện chủ trương kê khai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P, bà D kê khai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tên cũ là bà Trần Thị D. Ngày 10/4/2007, UBND huyện Quảng Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 943100, mang tên hộ bà Trần Thị D đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, diện tích thửa đất là 583m², trong đó 200m² đất ở và 383m² đất trồng cây hàng năm. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, ông P, bà D đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định cho đến năm 2020 không có ai tranh chấp, đến năm 2021 thì giữa ông Trần Xuân Hiếu và vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D xảy ra tranh chấp và đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D, người đại diện theo ủy quyền của ông P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà D cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D là hoàn toàn hợp pháp nên ông P, bà D được quyền sử dụng thửa đất nói trên. Còn phía bị đơn, ông Trần Xuân H lại cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D là không đúng quy định của pháp luật, vì thửa đất mà bà D chuyển nhượng cho ông P, bà D nguồn gốc trước đây là của gia đình ông, mặc dù gia đình ông chuyển vào Miền Nam làm ăn sinh sống nhưng nương vườn ông vẫn để lại, sau này về làm nơi thờ tự ông bà, việc Ủy ban nhân dân xã Q thu hồi đất của gia đình ông để cấp cho bà Trần Thị D là không đúng.

Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D mặc dù chỉ giao dịch bằng miệng, không lập thành văn bản là có vi phạm về mặt hình thức nhưng theo các Biên bản xác minh ngày

30/11/2020 của những người làm chứng thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông P, bà D có sự chứng kiến của ông Trần Văn S (là đội trưởng đội sản xuất tại thời điểm đó, gọi bà D bằng cô ruột) và ông Trần Trọng T (đã chết), ông Trần Đình T (con trai bà D hiện đã chết), bà Phạm Thị N (con dâu bà D), bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị O, bà Đoàn Thị D (người hàng xóm) và trên thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ, cụ thể: bà D đã giao đất cho ông P, bà D vào năm 1993, đến năm 1994 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà D; còn ông P, bà D đã giao tiền đầy đủ cho bà D, kể từ thời điểm bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà D (giữa năm 1993) cho đến năm 2020 không có ai tranh chấp, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông P, bà D) đã xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định không vi phạm về quy hoạch và bên chuyển nhượng (bà D) và các con của bà D cũng không phản đối khi ông P, bà D xây nhà ở, công trình kiến trúc trên đất. Tại phiên tòa, ông H cũng thừa nhận vào năm 2018 - 2019, ông Trần Văn S có vào nhà ông tại Gia Lai để nhờ ông ký một số giấy tờ về cho ông P, bà D làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S có nói với ông là đất đã bị chính quyền địa phương thu hồi nhưng ông không có ý kiến gì, ông cũng thừa nhận sau khi ông P, bà D làm nhà cấp 4 tại mảnh đất của ông, ông có về quê và đến nhà ông P, bà D chơi nhưng ông cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D là hoàn toàn hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật. Việc ông H cho rằng mặc dù ông chuyển vào Miền Nam làm ăn nhưng nương vườn ông vẫn để lại, sau này về làm nơi thờ tự ông bà là không có căn cứ, vì theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật đất đai năm 1987 quy định thì nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp: “Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, chuyển đi nơi khác...” và tại khoản 5 Điều 14 Luật đất đai năm 1987 cũng quy định: “Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 6 tháng liền thì bị thu hồi”. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân xã Q thu hồi đất của ông H để cấp cho bà D là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông H cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh thửa đất đang tranh chấp là của gia đình ông.

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và Gia đình về giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993, tại

điểm b tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II của Nghị quyết quy định: Nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện thì Tòa án công nhận Hợp đồng trong các trường hợp sau đây: “Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh, không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó” và tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II của Nghị quyết cũng quy định: “Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 và điểm a.6 tiểu mục 2.3, nếu sau khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng cũng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận Hợp đồng”.

Như vậy, theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D không bị vô hiệu nên có hiệu lực thi hành, ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị D có quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình theo quy định của pháp luật.

[2.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12, tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà bà Trần Thị D được cấp có diện tích là 583 m², nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2021, xác định hiện trạng thửa đất có tổng diện tích là 617,6m², tăng 34,6m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Công văn số 342/CNVPĐKĐĐ ngày 24/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và Công văn số 1114/UBND ngày 25/11/2021 của Ủy ban nhân dân xã Q thì diện tích thửa đất tăng 34,6m² là do sai số đo đạc trong các thời kỳ hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính xã Q, diện tích này đúng với bản đồ địa chính năm 2016 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 28/3/2016. Vì vậy, phần diện tích đất tăng này thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị D.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Hiếu có gửi về cho Tòa án một số tài liệu, chứng cứ xin các hộ làm bằng chứng về nguồn gốc đất trước đây là của ông H. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải xác minh những người làm chứng

mà ông H đã cung cấp, vì quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 trước đây là của ông H chứ họ không phủ nhận điều này. Do ông H đã chuyển vào Miền Nam làm ăn sinh sống nên chính quyền địa phương đã thu hồi đất và cấp cho hộ bà Trần Thị D. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cấp cho hộ bà Trần Thị D, nhưng theo sổ hộ khẩu gia đình thì tại thời điểm cấp đất sổ hộ khẩu bà D chỉ có một mình bà D. Tại Công văn số 1114/ UBND ngày 25/11/2021 của Ủy ban nhân dân xã Q cũng khẳng định thửa đất trên chỉ cấp cho một mình bà D. Vì vậy, mặc dù cấp cho hộ bà Trần Thị D nhưng những người con của bà D không có liên quan gì, thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà D nên việc bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai là quyền của bà D. Mặt khác, các tài liệu mà ông H gửi về đều là bản phô tô và không có địa chỉ của những người làm chứng nên không có căn cứ để giải quyết.

[2.4] Ngoài ra, ông H còn gửi Đơn đề nghị Tòa án xác minh các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Cụ thể: Việc ông chuyển gia đình và cắt khẩu đi vào Khánh Hòa sinh sống từ năm 1990 là không đúng, bố ông là Trần Văn M đã chết vào năm 1973 và có giấy chứng tử ở xã Q là không có thực tế, việc ông về tranh chấp đất đai với gia đình ông P, bà D vào năm 2017 tại xã Q là không đúng, việc mua bán đất giữa bà D và ông P, bà D không hợp lệ, bà N không biết việc mua bán đất và giao nhận tiền đất giữa bà D và vợ chồng ông P, bà D

Xét thấy, những nội dung trên mà ông H yêu cầu Tòa án xác minh không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D, chỉ có hai nội dung liên quan đó là việc mua bán đất giữa bà D và ông P, bà D không hợp lệ, bà N không biết việc mua bán đất và giao nhận tiền đất giữa bà D và vợ chồng ông P, bà D. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 30/11/2020 cũng như tại phiên tòa bà N cho biết: Năm 1985, bà lấy chồng là ông Trần Đình T (con trai bà D). Sau khi lấy chồng vợ chồng bà ở riêng, mảnh đất này chỉ có bà D và vợ chồng ông H ở nhưng sau đó vợ chồng ông H bán nhà vào Miền Nam làm ăn, lúc đó bà D ở một mình nên vợ chồng bà cùng mấy anh em bên chồng bàn nhau để đưa mẹ chồng về ở chung với vợ chồng bà nên nhất trí bán nhà và mảnh đất mà bà D đang ở cho vợ chồng ông P, bà D. Việc mua bán bà không tham gia nhưng bà biết bà D đã nhận tiền của vợ chồng ông P, bà D rồi. Một thời gian sau, bà lên nhà bà D và nhìn

thấy bà D giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà D (lúc đó có cả ông S và chồng bà là ông T chứng kiến). Như vậy, việc bà N biết và chứng kiến việc mua bán đất giữa bà D và ông P, bà D là hoàn toàn phù hợp. Đối với việc mua bán đất hợp pháp hay không đã được nhận định tại mục [2.1].

[2.5] Tại đơn trình bày ngày 06/8/2021 (do Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ chuyển về), ông H có yêu cầu phản tố, đề nghị ông P, bà D bồi thường số công trình của ông bị đập phá và trả lại mặt bằng cho ông để ông xây nhà ở, thờ đặt ông bà, tổ tiên và làm sổ đỏ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải” nhưng trong vụ án này, Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được lập ngày 27/5/2021 nhưng đơn trình bày của ông H cũng như Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ chuyển về thể hiện ngày 06/8/2021 (sau thời điểm phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải). Vì vậy, không chấp nhận để xem xét yêu cầu phản tố của ông Trần Xuân H.

[2.6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông P, bà D có đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, đồng thời Tòa án xét thấy cần thiết phải định giá tài sản đối với thửa đất đang tranh chấp. Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.500.000 đồng, số tiền này ông P, bà D tự nguyện nộp để chi phí cho việc thẩm định và định giá tài sản nên ông Trần Xuân H không phải nộp.

[2.7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Trần Xuân H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước. Tuy nhiên, ông H hiện thuộc người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông H. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 2, 14, 15, khoản 3 Điều 16, khoản 1 và khoản 6 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987; Điều 2, khoản 1 và khoản 3 Điều 73, khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 13 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; điểm b tiểu mục

2.2 Mục 2 phần II và điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và Gia đình; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D với vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là hoàn toàn hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D được quyền sử dụng đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 943100 do Ủy ban nhân dân huyện Quảng Trạch cấp ngày 10/4/2007, mang tên hộ bà Trần Thị D. Ông P, bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không xem xét yêu cầu phản tố của ông Trần Xuân H, về việc yêu cầu ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D bồi thường các công trình của ông đã bị đập phá

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị D tự nguyện nộp 4.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (ông P, bà D đã nộp đủ).

4. Về án phí: Ông Trần Xuân H được miễn tiền án phí. Trả lại cho ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002291, ngày 28/4/2021.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (21/12/2021).

“Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án

theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Tưởng Thị Hà