

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN DU
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 06/2024/DS-ST

Ngày 19 - 4- 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN DU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tấn và bà Lê Thị Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 19/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 06/2023/TLST - DS ngày 23/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024, theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2024/QĐST-DS ngày 29/3/2024 giữa:

Nguyên đơn: Anh Trần Công Bình, sinh năm 1974 (Có mặt);

Chị Tạ Thị Luyện, sinh năm 1977 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nấm, sinh năm 1948 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị Hương, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

2. Ông Dương Mạnh Trung, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

3. Ông Dương Mạnh Tá, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

4. Ông Dương Mạnh Cần, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Đông Thái, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

5. Bà Dương Thị Nhu, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Phất Tích, xã Phất Tích, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn anh Bình, chị Luyện trình bày:

Vợ chồng ông Dương Mạnh Ba (Huynh), sinh năm 1933 và bà Nguyễn Thị Nấm, sinh năm 1948, cùng địa chỉ: Thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, là chủ sử dụng thửa đất số 342, tờ bản đồ 06, diện tích 216 m² (gọi tắt là thửa đất số 342), tọa lạc tại thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du mang tên ông Dương Mạnh Ba, được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận năm 1997.

Vợ chồng anh chị trước kia ở cùng bố mẹ anh Bình là hàng xóm của ông Ba, bà Nấm. Ngày 10/5/2000 vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của ông Ba, bà Nấm 1 phần thửa đất trên, với diện tích 72 m² tứ cận: Đông giáp ruộng, dài 10 m, Tây giáp đường xóm dài 10 m, Nam giáp ông Đức dài 7,2 m, Bắc giáp bà Tần dài 7,2m với giá là 5.000.000 đồng, hai bên có lập thành văn bản giấy chuyển nhượng đất ở, vợ chồng anh chị đã trả tiền đầy đủ cho ông Ba, bà Nấm, ông bà đã ký nhận đầy đủ vào giấy chuyển nhượng đất ở. Khi nhận chuyển nhượng thì ông Ba có nói là giấy chứng nhận không có ở nhà nên chưa công chứng chứng thực được. Do chưa làm giấy chứng nhận được nên sau đó hai bên có nhờ ông Nguyễn Cao Thiện, là trưởng thôn thời điểm đó năm 2001 và hiện nay là trưởng thôn xác nhận giao dịch giúp.

Sau khi nhận chuyển nhượng mặc dù chưa được sang tên nhưng gia đình ông Ba bà Nấm đồng ý cho vợ chồng anh chị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất, ông Ba, bà Nấm và vợ chồng chị có đo đạc trên thực tế để vợ chồng anh chị xây dựng nhà. Trên đất năm 2000 vợ chồng chị xây 1 nhà cấp 4 và dãy bếp, công trình phụ...đến năm 2010 vợ chồng anh chị phá toàn bộ công trình cũ, xây dựng 01 ngôi nhà 2 tầng như hiện nay. Việc mua bán, xây dựng nhiều người trong làng, xã biết, các con ông Huỳnh, bà Nấm đều biết, không ai có ý kiến gì.

Đến năm 2013 ông Ba chết, vợ chồng chị vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được từ vợ chồng bà Nấm, ông Ba cho vợ chồng anh chị. Vợ chồng bà Nấm, ông Ba có những người con gồm có: bà Dương Thị Hương, anh Dương Mạnh Chung, anh Dương Mạnh Tá, anh Dương Mạnh Cần, chị Dương Thị Nhu.

Quá trình sử dụng đất, nhiều lần gia đình anh chị đề nghị ông bà làm thủ tục tách đất, làm hợp đồng công chứng, chứng thực lại theo luật công chứng để chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị để vợ chồng anh chị làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên gia đình bà Năm không hợp, không thống nhất làm cho vợ chồng anh chị.

Tháng 4 năm 2023 vợ chồng anh chị đã khởi kiện bà Năm tuy nhiên sau đó do gia đình bà Năm xin về thống nhất ký chuyển nhượng cho vợ chồng chị nên anh chị đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên khi về thì gia đình lại không thoả thuận và không làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị vì vậy anh chị khởi kiện lại vụ án.

Yêu cầu Toà giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cho vợ chồng chị với ông Ba, bà Năm ngày 10/5/2000 đối với phần diện tích đất thực tế đo đạc. Diện tích đất vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 72 m², tuy nhiên hiện nay đo đạc thực tế diện tích là 67,4 m², nguyên nhân là do trước kia đo tay, nay đo máy chính xác, anh chị không có ý kiến yêu cầu gì đối với diện tích đất giảm so với hợp đồng. Đối với diện tích đất nêu trên khi nhận chuyển nhượng con lớn của anh chị còn nhỏ, con thứ 2 chưa sinh. Khi xây dựng nhà và các công trình hoàn toàn tiền do anh chị bỏ ra xây dựng, các con đang đi học không có công sức gì. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản anh chị xin tự nguyện chịu. Về thời hiệu khởi kiện: Anh chị đã được Toà án giải thích tuy nhiên không có ý kiến yêu cầu gì về thời hiệu.

Ngoài ra anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

* Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án bà Năm trình bày:

Vợ chồng bà là chủ sử dụng thửa đất số 342, tờ bản đồ 06, diện tích 216 m² tại thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Dương Mạnh Ba, được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận năm 1997.

Vợ chồng anh Bình chị Luyện là hàng xóm của gia đình bà. Năm 2000 ông Ba có chuyển nhượng một phần đất khoảng 70 m² cho vợ chồng anh chị. Việc mua bán và giấy tờ giữa ông Ba và vợ chồng anh Bình chị Luyện tự làm việc với nhau, bà không được biết, không chứng kiến việc làm hợp đồng và giao nhận tiền. Đến khi anh Bình, chị Luyện xây dựng nhà cấp 4, bếp, công trình phụ thì gia đình bà mới biết. Đến năm 2010 thì anh Bình, chị Luyện xây dựng ngôi nhà như hiện nay gia đình bà có biết. Năm 2013 ông Ba chết không để lại di chúc gì về phần đất bán trên.

Vợ chồng bà có 5 người con: Hương, Trung, Tá, Cấn, Nhu. Nay bà được biết vợ chồng anh Bình, chị Luyện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên bà nhất trí, để cho hai bên cùng làm được giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng. Bà không yêu cầu giám định chữ ký của bà trong giấy nhượng đất ở. Do tuổi cao nên bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải và các phiên toà. Trường hợp phải chịu án phí Tòa án bà xin được miễn các loại án phí Dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

* Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án anh Trung trình bày:

Bố mẹ anh là ông Dương Mạnh Ba (Huynh), sinh năm 1933 và bà Nguyễn Thị Năm, sinh năm 1948, là chủ sử dụng thửa đất số 342, mang ông Dương Mạnh Ba, được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận năm 1997.

Vợ chồng anh Bình và chị Luyện là hàng xóm của bố mẹ anh. Năm 2000 vợ chồng anh Bình và chị Luyện có nhận chuyển nhượng của bố mẹ anh 1 phần thửa đất trên, với diện tích 72 m² tứ cận: Đông giáp ruộng, dài 10 m, Tây giáp đường xóm dài 10 m, Nam giáp ông Đức dài 7,2 m, Bắc giáp bà Tần dài 7,2 m với giá là 5.000.000 đồng, anh không được chứng kiến việc bố mẹ anh bán, lập hợp đồng và các bên nhận tiền tuy nhiên sau đó anh được biết bố mẹ anh có bán cho anh Bình chị Luyện.

Anh có biết việc anh Bình, chị Luyện có xây dựng công trình 1 nhà cấp 4 và dãy bếp, công trình phụ, và nhà 2 tầng như hiện nay vào các năm 2000 và năm 2010.

Đến năm 2013 bố anh chết, thì bố mẹ anh và anh Bình chị Luyện chưa làm thủ tục sang tên thửa đất cho anh Bình chị Luyện được, lý do anh không rõ.

Bố mẹ anh có những người con gồm: chị Hương, anh (Trung), anh Tá, anh Cần, chị Nhu.

Nay anh được biết anh Bình chị Luyện khởi kiện yêu cầu Toà giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Bình chị Luyện với bố mẹ anh đối với phần diện tích đất nêu trên. Quan điểm của anh hoàn toàn nhất trí với ý kiến yêu cầu của anh Bình, chị Luyện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng và tạo điều kiện cho anh Bình chị Luyện để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do công việc bận nên anh xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải và các phiên toà.

Ngoài ra anh không có ý kiến yêu cầu gì khác.

* Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án anh Tá trình bày:

Bố mẹ anh là ông Dương Mạnh Ba (Huỳnh) và bà Nguyễn Thị Nấm. Bố mẹ anh là chủ sử dụng thửa đất số 342. Vợ chồng anh Bình, chị Luyện có mua và bố anh chuyển nhượng cho anh Bình, chị Luyện thì anh anh không được biết việc hai bên ký hợp đồng và nhận tiền. Sau này anh Bình, chị Luyện xây dựng ngôi nhà thì anh có biết.

Đến nay anh Bình, chị Luyện chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lý do là gì anh không biết.

Nay anh Bình, chị Luyện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do công việc bận nên anh xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải và các phiên toà.

Ngoài ra anh không có ý kiến yêu cầu gì khác.

*Toà án tiến hành làm việc với chị Hương nhưng chị từ chối làm việc, lấy lời khai.

*Toà án tiến hành làm việc với chị Nhu chị nhận các văn bản nhưng chị không trình bày, không cung cấp gì, từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật, không ký biên bản làm việc.

*Toà án tiến hành làm việc với chị Trương Thị Thu là vợ anh Dương Mạnh Cần chị trình bày: chị là vợ của anh Cần, gia đình có nhận được các văn bản tố tụng của Toà án tuy nhiên chưa lên làm việc. Toà án cử cán bộ xuống làm việc trực tiếp giao nhận văn bản giấy tờ chị nhận và cam kết giao cho chồng là anh Cần, tuy nhiên do không biết nội dung nên chị không ký biên bản giao nhận.

* Toà án tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn Sỹ Quang là cán bộ địa chính xã Liên bảo cung cấp: Thửa đất số 342, tờ bản đồ 06, có diện tích 216 m² đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cho ông Dương Mạnh Ba. Nay được đo đạc chính quy là thửa số 426 tờ bản đồ 33 diện tích 241,6 m², có sự tăng diện tích nêu trên là do đo đạc, tính toán diện tích, kể từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay các hộ liền kề sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Hiện trên thửa đất có gia đình bà Nấm và gia đình anh Bình, chị Luyện mỗi bên sử dụng 1 phần thửa đất. Ngoài ra ông Quang không cung cấp gì thêm.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đúng pháp luật, người liên quan anh Cần, chị Hương, chị

Nhu không làm việc với Toà án, chấp hành chưa đúng pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147 BLTTDS;

Căn cứ các Điều 106, 116, 117, 119, 129, 386, 398, 400, 401, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS năm 2015;

Căn cứ vào Điều 95, 97, 98, 100, 188 Luật đất đai năm 2013;

Án lệ số 55/2022/AL của Toà án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bình bà Luyện: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất theo giấy nhượng đất ở lập ngày 10/5/2000 giữa anh Bình chị Luyện và ông Ba bà Năm. Công nhận cho anh Trần Công Bình và chị Tạ Thị Luyện được sử dụng phần đất có diện tích 67,4 m², thuộc 1 phần thửa đất số 342, tờ bản đồ 06, có diện tích 216 m² đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cho ông Dương Mạnh Ba. Có tứ cận như sau: Bắc: Giáp thửa đất của gia đình ông Nguyễn Khoa Nho, bà Dương Thị Minh; Nam giáp thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Tĩnh, Đông giáp phần đất còn lại của gia đình bà Nguyễn Thị Năm, Tây giáp ngõ đi.

Anh Bình chị Luyện có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên.

Các đương sự phải chịu án phí DSST và chi phí thẩm định định giá theo quy định pháp luật.

Về án phí: Miễn án phí DSST cho bà Nguyễn Thị Năm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là anh Trần Công Bình và chị Tạ Thị Luyện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực giữa vợ chồng ông Dương Mạnh Ba, bà Nguyễn Thị Năm với vợ chồng anh chị đối với một phần thửa đất số 342, tờ bản đồ 06, diện tích 216m² tọa lạc tại thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du theo giấy nhượng quyền đất ở năm 2000 được ký giữa các bên.

Nguyên đơn anh Bình, chị Luyện có đơn khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Năm có địa chỉ: Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Vì vậy, Toà án xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Toà án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Thủ tục tố tụng: Trong vụ án Bị đơn là bà Nguyễn Thị Nấm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trung, anh Tá đã trình bày đầy đủ nội dung và xin vắng mặt tại phiên toà. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nhu, chị Hương, anh Cần đã được Toà án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng, chị Nhu nhận văn bản nhưng từ chối làm việc; chị Hương, anh Cần từ chối làm việc. Bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ tuy nhiên vắng mặt không có lý do, Toà án đã hoãn phiên toà ngày 29/3/2024, tại phiên toà hôm nay vẫn vắng mặt. Vì vậy Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định pháp luật theo thủ tục chung.

Về thời hiệu của hợp đồng: Trong Hợp đồng CNQSDĐ được ký kết năm 2000. Trong vụ án không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu nên HĐXX vẫn xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2]. Về nội dung vụ án:

Vợ chồng ông Dương Mạnh Ba và bà Nguyễn Thị Nấm là chủ sử dụng thửa đất số 342, mang tên ông Dương Mạnh Ba, được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận năm 1997.

Ngày 10/5/2000, ông Ba chuyển nhượng một phần thửa đất trên, với diện tích 72 m² tứ cận: Đông giáp ruộng, dài 10 m, Tây giáp đường xóm dài 10 m, Nam giáp ông Đức dài 7,2 m, Bắc giáp bà Tần dài 7,2m với giá là 5.000.000 đồng cho vợ chồng anh Trần Công Bình và chị Tạ Thị Luyện, hai bên có lập thành văn bản giấy chuyển nhượng đất ở, vợ chồng anh Bình chị Luyện đã trả tiền đầy đủ cho ông Ba, bà Nấm, ông bà đã ký nhận đầy đủ vào giấy chuyển nhượng đất ở và có xác nhận của chính quyền thôn Hoài Thượng tuy nhiên giữa các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Ba chết năm 2013. Mặt khác anh Bình, chị Luyện xây 1 nhà cấp 4 và dãy bếp, công trình phụ... năm 2000 và đến năm 2010 anh Bình, chị Luyện phá toàn bộ công trình cũ, xây dựng 01 ngôi nhà 2 tầng như hiện nay theo biên bản xem xét thẩm định tài sản, trong quá trình xây dựng và sinh sống từ năm 2000 đến nay giữa anh Bình, chị Luyện và gia đình ông Ba, bà Nấm không có tranh chấp gì.

HĐXX xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ba, bà Nấm và anh Bình, chị Luyện.

Về hình thức: Năm 2000, khi giao kết hợp đồng hai bên có lập thành văn bản, tuy nhiên không được chứng thực, xác nhận theo quy định, nguyên nhân khi chuyển nhượng thì ông Ba có nói là giấy chứng nhận không có ở nhà nên chưa chứng thực được, năm 2001 hai bên có nhờ ông Nguyễn Cao Thiện, là trưởng thôn

thời điểm đó xác nhận giao dịch. Đối với loại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định hiện nay là loại Hợp đồng bắt buộc phải được công chứng, chứng thực, tuy nhiên hai bên đương sự khi thực hiện giao kết năm 2000 và thời gian dài đến nay đã không thực hiện việc công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại điều 502 BLDS 2015 và Luật công chứng năm 2014. Thời điểm xác lập hợp đồng giữa các bên chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự 1995.

Chủ thể giao kết hợp đồng: Các bên đương sự ông Ba, bà Năm và anh Bình, chị Luyện đều có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao dịch. Thửa đất số 342 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Mạnh Ba (Huynh), trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi chủ hộ là ông Ba, vợ là bà Năm, người đồng sở hữu là không ghi, nên HĐXX xác định thửa đất 342 là tài sản chung của vợ chồng ông Ba, bà Năm, khi ký kết hợp đồng hai ông bà đều ký vào hợp đồng là đúng và đầy đủ về mặt chủ thể, bà Năm cho rằng không biết, không ký tuy nhiên có chữ ký của bà, bà không đề nghị giám định. Chủ thể gia giao kết hợp đồng đầy đủ, tự nguyện nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Về nội dung hợp đồng, đối tượng hợp đồng: Theo hợp đồng hai bên mua bán, chuyển nhượng 1 phần thửa đất số 342, diện tích đất chuyển nhượng 72 m², có tứ cận đầy đủ, với giá 5.000.000 đồng, anh Bình, chị Luyện đã thanh toán đầy đủ cho ông Ba, bà Năm. Anh Bình, chị Luyện được ông Ba giao đất trên thực địa, để anh chị xây dựng nhà vào năm 2000 và 2010. Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2024 trên phần đất đang tranh chấp thì phần đất hiện nay chỉ có diện tích 67,4 m², Đối với diện tích đất còn thiếu vợ chồng anh Bình, chị Luyện không có ý kiến yêu cầu gì. Nguyên nhân sự thiếu hụt trên là do quá trình đo đạc năm 2000 đo bằng thước dây, nay được đo bằng máy chính xác. Thực tế gia đình ông Ba, bà Năm, gia đình anh Bình, chị Luyện đã xây dựng nhà kiên cố và không lấn chiếm, không tranh chấp với các hộ liền kề. Tại phiên tòa anh Bình chị Luyện chỉ đề nghị công nhận đối với diện tích đất thực tế sử dụng.

HĐXX xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ba, bà Năm và anh Bình, chị Luyện vi phạm về hình thức và mặc dù quy định của UBND tỉnh Bắc Ninh tại khoản 1, Điều 6, Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021, Quy định về điều kiện tách thửa đối với đất ở trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 70,0 m² trở lên và có kích thước mỗi cạnh không nhỏ hơn 4,0 m. Hiện trạng thửa đất đang tranh chấp hiện nay chiều dài mỗi cạnh lớn hơn 4,0 m nhưng tổng diện tích không đủ 70,0 m². Tuy nhiên Các bên mua bán, nhận chuyển nhượng theo hợp đồng từ ngày 10/5/2000, thời điểm trên chưa quy định nêu trên, về chủ thể, nội dung hợp đồng ông Ba, bà Năm đã nhận đầy đủ tiền, của anh Bình, chị Luyện và giao đất

cho anh Bình, chị Luyện để xây dựng nhà năm 2000 và năm 2010. Như vậy được xác định là các bên đã thực hiện quá 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Đến nay nguyên đơn anh Bình, chị Luyện yêu cầu công nhận hợp đồng nêu trên với đất diện tích thực tế là 67,4 m², bị bà Năm, anh Trung, anh Tá cũng thừa nhận và đồng ý nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2000 giữa ông Ba, bà Năm và anh Bình, chị Luyện.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

[3] Xét đề nghị của đại diện VKS nhân dân huyện Tiên Du là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Anh Bình và chị Luyện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên HĐXX không xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Năm phải chịu án phí DSST tuy nhiên bà Năm là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 235, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các điều 105, 106, 116, 117, 119, 129, 386, 398, 400, 401, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS 2015.

Căn cứ Điều 95, 97, 98, 100, 105, 167, 188, 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Công Bình và chị Tạ Thị Luyện.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng đất ở) lập ngày 10/5/2000 giữa anh Trần Công Bình, chị Tạ Thị Luyện và ông Dương Mạnh Ba (Huỳnh), bà Nguyễn Thị Năm.

Công nhận cho anh Trần Công Bình và chị Tạ Thị Luyện được sử dụng phần đất có diện tích 67,4 m², thuộc 1 phần thửa đất số 342, tờ bản đồ 06, có diện tích 216 m² đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cho ông Dương Mạnh Ba (Nay được đo đạc chính quy là thửa số 426 tờ bản đồ 33 diện tích 241,6 m²) tọa lạc tại thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Có tứ cận như sau: Bắc: Giáp thửa đất của gia đình ông Nguyễn Khoa Nho, bà Dương Thị Minh; Nam giáp thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Tinh, Đông giáp phần đất còn lại của gia đình bà Nguyễn Thị Nấm, Tây giáp ngõ đi.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

2. Về án phí: Miễn án phí DSST cho bà Nguyễn Thị Nấm. Hoàn trả anh Trần Công Bình và chị Tạ Thị Luyện số tiền 1.800.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001151 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Anh Bình và chị Luyện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, không đề nghị HĐXX xem xét. Xác nhận anh Bình, chị Luyện đã nộp đủ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 Ninh;;
- VKS huyện Tiên Du;
- THADS huyện Tiên Du;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Mạnh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Lê Thị Xuân Trần Quang Lưu

Vũ Mạnh