

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẾ VÕ
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 23/2022/DS - ST

Ngày: 17/8/2022

V/v: T/c HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hoài Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thuỳ Phương và bà Nguyễn Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hạp Thị Lan Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Quế Võ tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2022/TLST- DS ngày 06/4/2022 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST- DS, ngày 26/7/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2022/QĐST-DS ngày 10/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trần Văn Ng, sinh năm 1978 – Có mặt;

Bị đơn: Nguyễn Thị Th, sinh năm 1949 – Có mặt ;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Văn D (tức Th), sinh năm 1973 – Có mặt ;

2. Lê Văn Qu, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

3. Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1984 – Có mặt;

(chị Ch uỷ quyền cho anh Ng tham gia tố tụng)

Đều cùng địa chỉ: Thôn Đồng Sài, xã Phù Lãng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

4. Lê Văn L, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 34, phường Hoà Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Người kế thừa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đỗ Đức H, sinh năm 1972 và Đỗ Đức H, sinh năm 1996 (là chồng và con của chị Nguyễn Thị Đ (chị Đ đã chết);

Cùng địa chỉ: Thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

(Anh Qu, anh H và anh L uỷ quyền cho cụ Nguyễn Thị Th).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 06/8/2014, vợ chồng anh là Trần Văn Ng và Nguyễn Thị Ch có đặt vấn đề mua một phần thửa đất của vợ chồng ông Lê Văn D1 và bà Nguyễn Thị Th ở cùng thôn, thửa đất mang tên hộ ông Lê Văn D1. Lúc đó, gia đình ông D1 và bà Th

chỉ có hai vợ chồng, các con đã ra ở riêng. Thửa đất này là do vợ chồng ông D1 và bà Th mua của thôn trước đây, đang được trồng hoa mầu, không có người ở, nằm đối diện với thửa đất của gia đình ông D1 và bà Th đang ở. Hai bên có làm giấy viết tay, thoả thuận, ông D1 và bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng anh phần diện tích đất là 168 m² (Trong đó có trừ đi 23m² đường điện còn lại là 145m² vì phần thửa đất chuyển nhượng có cột điện cao thế) với giá tiền cụ thể là 284.000.000đ. Có mô tả chi tiết như sau: Phía bắc rộng: 8,5m; Phía nam rộng: 8,45m; Phía tây dài: 19,7m; Phía đông dài là 20m.

Tại buổi thoả thuận ngày 06/8/2014, vợ chồng anh đã tiến hành giao tiền đầy đủ có sự chứng kiến của vợ chồng bà Th và con trưởng là anh Lê Văn Th (tức D), anh trai anh là Trần Văn H và ông Ngô Văn C là hàng xóm.

Sau đó, hai bên có ra UBND xã để nhờ đo đạc lại phần diện tích chuyển nhượng vì lúc làm giấy viết tay chỉ đo đạc bằng thước dây. Sau khi đo đạc, xác định lại phần diện tích chuyển nhượng có diện tích là 176m². Hai bên viết giấy tờ mua bán và giao tiền cho nhau. Vợ chồng anh đã tiến hành xây dựng 01 căn nhà 02 tầng, một tum, nhưng chưa chát và ở trên đất từ đó đến nay. Đến năm 2014, vợ chồng anh có đề nghị ông D1 và bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng để làm sổ đỏ thì ông bà cũng đồng ý. Ngày 15/12/2014, vợ chồng anh và vợ chồng bà Th đã ra Văn phòng công chứng Minh Phương làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xác định phần diện tích chuyển nhượng là 176m² của thửa đất số 11, tờ bản đồ số 31, tổng diện tích là 913m² tại thôn Đồng Sài, xã Phù Lãng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2003 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 2, tờ bản đồ Đồng Sài mang tên hộ ông Lê Văn D1). Thực tế khi làm hợp đồng chuyển nhượng, anh cũng đã đề nghị cán bộ địa chính xã xem xét tách thửa để ghi vào hợp đồng chuyển nhượng nên trong hợp đồng có phần tách thửa của thửa đất số 11 là thửa số 161 và 162. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, anh có gửi hồ sơ lên UBND xã để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Tuy nhiên, đến tháng 9 năm 2015 thì ông D1 mất. Khi đó, hồ sơ chuyển nhượng của anh vẫn chưa được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Anh có lên xã hỏi thì được trả lời, hồ sơ của anh không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ký lại hợp đồng. Anh có đề nghị gia đình bà Th ký lại hợp đồng để làm thủ tục chuyển nhượng lại cho anh thì anh Lê Văn D là con trai của bà Th bảo cứ để đấy để giải quyết việc gia đình trước đã. Nhưng anh chờ mãi mà gia đình bà Th vẫn không giải quyết được việc gia đình. Do vậy, đến nay anh phải khởi kiện ra toà để đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh. Theo đơn khởi kiện anh có đề nghị Toà án nhân dân huyện Quế Võ công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/12/2014 tại Văn phòng công chứng Minh Phương là có hiệu lực pháp luật và buộc gia đình bà Th phải trả lại cho anh phần diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng ngày 15/12/2014. Nay anh xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và vợ chồng bà Nguyễn Thị Th là hợp pháp và xác nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh đối với phần đất bà Th và ông D1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh.

Về tiền án phí và lệ phí thẩm định: Anh tự nguyện chịu tiền chi phí thẩm định và án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Th trình bày: Năm 1994, bà có mua được của thôn khoảng 02 sào đất ao của thôn Đồng Sài. Đến năm 2000, gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là tờ bản đồ Đồng Sài, số thửa 2, diện tích 720m² mang tên hộ ông Lê Văn D1 ở thôn Đồng Sài, xã Phù Lãng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Sau đó bà có mua thêm 03 lần nữa với tổng diện tích là 440m². Đến năm 2009, nhà nước có làm đường thu hồi 240m². Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất được đo vẽ năm 2003, hiện nay thửa đất của gia đình bà là thửa đất số 11, diện tích 913m².

Năm 2011, do chồng bà ốm đau, bệnh tật. Để lấy tiền chữa bệnh, vợ chồng bà có thoả thuận, nhất trí bán cho anh Trần Văn Ng và chị Nguyễn Thị Ch một phần diện tích của thửa đất trên. Đến ngày 06/8/2014, vợ chồng bà có làm giấy viết tay chuyển nhượng với diện tích là 168m² trong đó có trừ đi 23m² đường điện, còn lại là 145m², có mô tả chi tiết là: Phía bắc rộng 8,5m²; phía nam rộng 8,45m; phía tây dài 19,7m; phía đông dài là 20m. Việc mua bán viết giấy có sự xác nhận của bên chuyển nhượng là anh Trần Văn Ng, anh Trần Văn H (là anh trai của anh Ng), ông Ngô Văn C (là hàng xóm). Bên chuyển nhượng gồm có Lê Văn D1, Nguyễn Thị Th và Lê Văn Th (con trai cả của vợ chồng bà).

Đến ngày 15/12/2014, hai bên có đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Minh Phương, theo đó, diện tích đồng ý chuyển nhượng là 176m². Bà và chồng bà cùng với vợ chồng anh Ng và chị Ch đều cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Việc vợ chồng bà bán đất cho vợ chồng anh Ng thì các con trong nhà đều biết và không ai có ý kiến gì. Bà cũng thông báo mọi việc mua bán đất với vợ chồng anh Ng cho anh L là con trai của ông bà biết vì lúc đó anh L ở xa, thỉnh thoảng mới về nhà. Anh L có bảo đất của bố mẹ thì bố mẹ muốn làm gì thì làm, chúng con đều ủng hộ.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà có thoả thuận với anh Ng là vợ chồng bà đồng ý bán còn mọi thủ tục giấy tờ anh Ng phải chịu trách nhiệm đi làm. Sau đó, bà không hiểu sao anh Ng không đi làm được các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 9 năm 2015, chồng bà là Lê Văn D1 chết. Sau đó, anh Ng có đề nghị gia đình bà làm thủ tục ký lại hợp đồng chuyển nhượng, bà có đồng ý nhưng con trai cả của bà là Lê Văn D (tức Th) không đồng ý. Do vậy, anh Ng cũng không làm được thủ tục cấp sổ đỏ.

Gia đình anh Ng đã ở trên đất từ năm 2011 đến nay và xây dựng 01 căn nhà 03 tầng. Nay, anh Ng khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình bà và gia đình anh Ng ký ngày 15/12/2014 tại Văn phòng công chứng Minh Phương có hiệu lực pháp luật thì bà cũng đồng ý.

Về tiền án phí và chi phí thẩm định: Bà đồng ý với ý kiến của anh Ng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn D (tức Th) trình bày: Vào năm 2011, bố mẹ anh là cụ Lê Văn D1 và cụ Nguyễn Thị Th và vợ chồng anh Ng có thoả thuận việc mua bán một phần thửa đất dưới của gia đình anh (mang tên hộ ông Lê Văn D1) khi anh không có nhà. Đến khi anh đi làm về thì thấy đang tiến hành. Lúc đó anh cũng không có ý kiến gì. Khi đó anh đang làm việc ở Quảng Ninh. Khi anh về đến nhà thì thấy vợ chồng anh Ng đang làm nhà trên đất. Lúc đó, không ai nói hay phản đối gì cả. Năm 2014, anh không có nhà, khi bố mẹ anh và vợ chồng anh Ng ký hợp đồng anh cũng không biết. Việc bố mẹ anh bán đất cho anh Ng không

nói gì với anh em anh. Khi anh Ng làm nhà cũng không hỏi ý kiến các anh. Vào thời điểm bố mẹ anh bán đất cho anh Ng thì bố anh lúc đó bị huyết áp cao, đầu óc không minh mẫn. Anh đề nghị Toà án đề gia đình anh họp bàn. Nếu trong gia đình có người không đồng ý thì sẽ trả lại tiền mua đất cho anh Ng và trả tiền lãi tính theo lãi suất tính theo lãi suất của ngân hàng từ lúc mua đến nay.

Toà án đã tiến hành xác minh với UBND xã Phù Lãng về thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 thì hộ gia đình ông Lê Văn D1 gồm có ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Th và anh Lê Văn L.

Tiến hành xác minh với công chứng viên là ông Nguyễn Xuân Đ thì ông Đ có xác nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Trần Văn Ng, chị Nguyễn Thị Ch và ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Th là hợp đồng do ông công chứng. Tuy nhiên, hiện nay, ông tuổi đã cao lại bị tai biến nên không còn nhớ rõ về việc ký hợp đồng công chứng đó nữa.

Toà án tiến hành xác minh tại UBND xã Phù Lãng thì ông Nguyễn Văn S là cán bộ địa chính xã cho biết: Năm 2015, anh Ng có mang hồ sơ, giấy tờ cùng hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian xem xét hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của anh Ng thì ông Lê Văn D1 chết nên UBND xã đã trả lại hồ sơ cho anh Ng vì chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế thì vợ chồng anh Ng đã làm nhà ở trên phần đất mà vợ chồng bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng anh Ng.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thoả thuận về giá và không yêu cầu định giá tài sản. Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Phần đất tranh chấp có diện tích là 157,7m², trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng và 01 công trình phụ.

Tại phiên toà hôm nay, Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn D trình bày ý kiến: Anh là người thừa kế của bố anh là ông Lê Văn D1. Nay bố anh đã mất. Khi bố anh bán đất cho vợ chồng anh Ng thì lúc đó bố anh tuổi đã cao, không còn minh mẫn. Nay, anh Ng khởi kiện mẹ anh ra toà thì anh không đồng ý bán đất cho anh Ng, anh đồng ý bồi thường trả lại cho anh Ng tiền mua đất và tiền lãi tính theo lãi suất của ngân hàng từ thời điểm mua đến nay, còn anh Ng phải trả lại đất cho gia đình anh.

Đại diện VKSND huyện Quế Võ tham gia phiên toà nhận xét:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ toạ đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, đảm bảo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Tại phiên toà HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo nguyên tắc xét xử công khai bằng lời nói và liên tục.

Đương sự thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 117, 122, 129, 131 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167, Điều 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn D1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Ng cùng vợ là Nguyễn Thị Ch là có hiệu lực pháp luật. Anh Trần Văn Ng và chị Nguyễn Thị Ch có quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí: Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Do nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Do bị đơn và nguyên đơn đều đang cư trú tại thôn Đồng Sài, xã Phù Lãng, huyện Quế Võ và thửa đất tranh chấp cũng tại địa chỉ trên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Xem xét giao dịch dân sự giữa vợ chồng bà Th và vợ chồng anh Ng thì thấy: Năm 2000, hộ gia đình ông Lê Văn D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 720m² tại thôn Đồng Sài, xã Phù Lãng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh tại thửa đất số 2, tờ bản đồ Đồng Sài. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Lê Văn D1 có 03 thành viên là ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Th và anh Lê Văn L.

Theo lời bà Nguyễn Thị Th trình bày, vào năm 2011, do chồng bà là ông Lê Văn D1 bị ốm, nên ông bà có ý định bán đất một phần diện tích của thửa đất có diện tích 720m² là thửa đất ông bà trước kia mua của thôn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lấy tiền chữa bệnh cho ông D1. Lúc đó, vợ chồng anh Ng và anh H là anh trai của anh Ng có đến đặt vấn đề mua đất. Sau khi thỏa thuận, hai bên đã thỏa thuận về việc gia đình bà Th bán cho vợ chồng anh Ng 07m mặt đường, diện tích tạm chốt chiều dài là 18,7m, chiều rộng là 8,3m (trừ 1,3m là do giáp ranh đường điện cao thế). Giá thỏa thuận là 261.800.000 đồng, đã trả 170.000.000 đồng, còn nợ là 91.000.000 đồng. Hẹn 02 tháng sau trả nốt. Hai bên đã tiến hành tự đo đạc. Bà Th đã viết giấy xác nhận nội dung mua bán với anh Trần Văn H là anh trai của anh Ng. Sau khi thỏa thuận mua bán xong, hai bên đã tự tiến hành đo đạc và vợ chồng anh Ng đã ra làm nhà trên đất và ở trên phần đất đã thỏa thuận mua bán đó. Ngày 06/8/2014, vợ chồng ông D1 và bà Th viết giấy chuyển nhượng lại với vợ chồng anh Trần Văn Ng và chị Nguyễn Thị Ch, thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 168m², phía bắc rộng là 8,5m, phía nam rộng là 8,45m, phía tây dài 19,7m và phía đông dài là 20m, số tiền thỏa thuận là 284.000.000 đồng. Gia đình anh Ng đã trả đủ tiền. Bên nhận chuyển nhượng gồm có Trần Văn Ng, Trần Văn H và Ngô Văn C. Bên chuyển nhượng gồm có Lê Văn D1, Nguyễn Thị Th và Lê Văn Th.

Ngày 15/12/2014, tại Văn phòng công chứng Minh Phương, trước mặt công chứng viên, ông Lê Văn Da, bà Nguyễn Thị Th và anh Trần Văn Ng, chị Nguyễn Thị Ch đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng là 176m². Giá chuyển nhượng là 102.000.000 đồng.

Xem xét việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Trần Văn Ng và vợ chồng bà Nguyễn Thị Th thì thấy: Các đương sự đều xác nhận

có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, các bên đều đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng thỏa thuận của nội dung hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đủ đất và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và làm nhà ở trên đất, bên nhận chuyển nhượng cũng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Nên cần xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật.

Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014, thì thấy:

- Về hình thức: Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Minh Phương theo đúng quy định của khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.

- Về nội dung hợp đồng: Xem xét thành viên ký hợp đồng thì thấy, anh Lê Văn L là thành viên của hộ gia đình ông Lê Văn D1 mặc dù không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng anh L có biết do đã được vợ chồng bà Th thông báo và không có ý kiến phản đối. Trên thực tế thì ngay sau khi thỏa thuận mua bán đất vào năm 2011 thì vợ chồng anh Ng đã ra làm nhà và ở trên đất. Toàn bộ gia đình bà Th và các con đều ở ngay sát gần thửa đất mà hai bên thỏa thuận mua bán. Nên phải khẳng định việc mua bán đất của hai gia đình thì tất cả mọi người đều được biết. Từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, không có bất cứ thành viên nào trong gia đình bà Th phản đối hay đề nghị anh Ng trả lại đất. Quá trình giải quyết tại Tòa án, anh L cũng đã ủy quyền cho bà Th về việc tham gia tố tụng và đồng ý với mọi ý kiến của bà Th. Hơn nữa, toàn bộ số tiền mua bán của phần diện tích đất chuyển nhượng đều được sử dụng vào việc chữa bệnh cho ông D1 nên cần xác định số tiền đó được sử dụng vào mục đích chung của gia đình.

Do nguyên đơn và bị đơn đều không tranh chấp với nhau về nội dung của hợp đồng và đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Phần diện tích đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế cũng phù hợp với phần diện tích nêu trong hợp đồng chuyển nhượng nên HĐXX thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đối với ý kiến của anh Lê Văn D thì thấy, do ông D1 đã chết nên anh là một trong những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Tại phiên toà anh trình bày ý kiến là không đồng ý với việc bán đất của cụ Thuốt và cho rằng thời điểm bố mẹ anh bán đất thì bố anh tuổi đã cao, không còn minh mẫn. HĐXX thấy rằng, gia đình anh Ng và ông D1 bà Th mua bán đất từ năm 2011 đến cuối năm 2014 ông D1 mới chết. Ngay sau khi mua bán đất năm 2011, vợ chồng anh Ng đã ra làm nhà và ở trên đất. Không có bất cứ ai trong gia đình ông D1 cũng như bản thân anh D ra phản đối hay có bất cứ ý kiến gì về việc đòi lại đất, không đồng ý việc mua bán này. Bản thân anh D tại phiên toà cũng khai là anh chưa có bất cứ đơn từ hay có ý kiến phản đối nào về việc bố mẹ anh bán đất cho vợ chồng anh Ng, cũng như khi vợ chồng anh Ng ở trên đất từ đó đến nay, anh cũng không có bất cứ ý kiến gì. Mặc dù hiện nay, anh D là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D1, có quyền và nghĩa vụ của người thừa kế đối với di sản người chết để lại. Tuy nhiên, phần tài sản này, ông D1 đã định đoạt từ khi ông D1 còn sống nên phần di sản này không phải là di sản của người thừa kế nên các hàng thừa kế của ông D1 không có quyền và nghĩa vụ đối với tài sản này. Hơn nữa, yêu cầu này của anh D được nêu tại phiên toà, quá trình trước khi

Toà án công khai chứng cứ anh D không có bất cứ đơn hay ý kiến nêu rõ về việc đòi lại đất của vợ chồng anh Ng, nên yêu cầu này chưa được thụ lý, xem xét theo thủ tục tố tụng. Do vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của anh D.

Từ những căn cứ nêu trên HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014 là có hiệu lực pháp luật. Anh Trần Văn Ng và chị Nguyễn Thị Ch có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích đất được chuyển nhượng.

[4] Về án phí: Do đây là vụ án không có giá ngạch nên án phí DSST là 300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSST nhưng nguyên đơn đồng ý chịu án phí DSST, bị đơn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn nên cần chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Về chi phí thẩm định: Do nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và đã nộp khoản tiền này nên không buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 158, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 500, 501, 502 BLDS;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn Ng.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2014 tại Văn phòng công chứng Minh Phương giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn D1 và vợ là bà Nguyễn Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn Ng và vợ là Nguyễn Thị Ch có hiệu lực pháp luật.

2. Anh Trần Văn Ng và chị Nguyễn Thị Ch có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục, chi phí (nếu có) để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chuyển nhượng theo hợp đồng có tứ cận như sau: Cạnh hướng nam giáp đường quốc phòng có chiều dài 8,63m; cạnh hướng bắc giáp đất nông nghiệp có chiều dài 8,28m; cạnh hướng đông giáp thửa đất số 11 của hộ gia đình ông Lê Văn Da là 21,37m; cạnh hướng tây giáp thửa đất số 10 có chiều dài là 21,18 (có sơ đồ phân chia thửa đất kèm theo).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Xác nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí: Anh Trần Văn Ng phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng. Xác nhận anh Ng đã nộp số tiền 10.000.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí là 5049 ngày 06/4/2022. Hoàn trả lại anh Ng số tiền 9.700.000 đồng.

5. 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 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.

6. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND huyện Quế Võ;
- Đương sự;
- THADS huyện Quế Võ.
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Hoài Phương