

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 13/2023/DS-ST
Ngày 20 tháng 7 năm 2023
“V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH VĨNH PHÚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mậu Văn Mùi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xuân Ngọc và ông Lê Mạnh Quỳnh

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Tuấn, Thư ký Toà án nhân dân huyện T

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên toà: Ông Hoàng Minh Đoàn, Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1974 và bà Kiều Thị P, sinh Năm 1975; địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà P: Chị Nguyễn Thị TH, sinh năm 1995; địa chỉ: phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt)

2. ***Bị đơn:*** Anh Đỗ Văn N, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

3. ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

3.2. Chị Đỗ Thị L1, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

4. ***Người làm chứng:*** Ông Lê Đình K, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị TH trình bày:

Ông Đỗ Văn S và bà Kiều Thị P có mối quan hệ họ hàng, hàng xóm của ông Đỗ Văn L2. Khoảng từ trước năm 1985, anh trai của ông L2 là ông Đỗ Văn B có khai hoang được một thửa đất, nay là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 710m², tại thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 1985, ông B đã cho ông L2 thửa đất này để ở và canh tác. Đến ngày 20/5/1993, ông L2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông S toàn bộ thửa đất này với giá là

1.500.000đồng. Hai bên có lập Giấy bán đất thổ cư viết tay và được sự xác nhận của trưởng khu - ông Lê Đình K. Khi chuyển nhượng, trên đất còn có một ngôi nhà tranh vách đất do ông L2 xây dựng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông S đã dọn đến ở trên thửa đất, xây dựng nhà cửa, chuồng trại chăn nuôi và sinh sống ổn định đến nay, không tranh chấp với bất kỳ ai. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên sau khi nhận chuyển nhượng ông S, bà P vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt; GCNQSDĐ). Đến ngày 25/9/2020, ông L2 chết do bệnh ung thư phổi. Sau khi ông L2 chết, khoảng đầu năm 2021, vợ chồng ông S có đến gặp anh Đỗ Văn N (là con đẻ của ông Đỗ Văn L2) để nhờ anh làm thủ tục phân chia di sản thừa kế và sang tên cho vợ chồng ông S thì anh N không đồng ý ký hay làm bất kỳ thủ tục gì dẫn đến tranh chấp giữa hai bên.

Nay ông Đỗ Văn S và bà Kiều Thị P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T giải quyết yêu cầu khởi kiện: “Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Kiều Thị P và ông Đỗ Văn L2 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08, diện tích 710m² (trong đó có 400m² đất thổ cư và 310m² đất vườn), địa chỉ thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy bán đất thổ cư ngày 20/05/1993”. Diện tích đất thực tế là 970,4m² (trong đó có 400m² đất thổ cư và 310m² đất vườn, 260,4m đất tăng thêm).

Tại bản tự khai ngày 21 tháng 11 năm 2022, bị đơn là anh Đỗ Văn N trình bày:

Bố mẹ anh là ông Đỗ Văn L2 và bà Nguyễn Thị L. Bố mẹ anh có sinh được 02 con là anh và em gái anh là Đỗ Thị L1, sinh năm 1993. Mẹ anh và em gái theo anh được biết là đang ở bên Trung Quốc còn địa chỉ cụ thể anh không biết và anh cũng không biết mẹ anh và em anh đi nước ngoài theo diện gì. Mẹ anh và em anh đi sang Trung Quốc từ năm 1993 sau khi sinh em anh. Mấy năm gần đây em gái anh có L1 lạc với anh và trước đây anh có lần sang chơi với mẹ anh và em anh. Bố anh chết năm 2020 do bệnh tật. Theo anh được biết do bố anh kể lại thì ngày 20/5/1993, bố mẹ anh có chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn S và bà Kiều Thị P 01 thửa đất số 78, tờ bản đồ 08 tại thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc với giá 1.500.000đ. Bố mẹ anh đã nhận tiền và giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông S, bà P. Ông S, bà P đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Năm 2019 bố anh và anh đã làm thủ tục để sang tên thửa đất nêu trên cho ông S, bà P nhưng vẫn chưa xong thì bố anh chết. Hiện nay ông S bà P đã xây dựng các công trình trên thửa đất.

Nay ông S, bà P yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 710m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ 08 tại thôn S Đồng, xã Hồ S, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc của ông L2 với ông S, bà P có hiệu lực pháp luật thì anh đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông S, bà P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L1 quan là bà Nguyễn Thị L và chị Đỗ Thị L1 đã được Tòa án triệu tập nhưng không có mặt và không đưa ra quan điểm.

Người làm chứng là ông Lê Đình K trình bày:

Ông là trưởng khu S, xã H, huyện T từ năm 1990 đến năm 2000 và hiện nay ông đang làm tại cán bộ nông nghiệp của UBND xã H, huyện T. Ông không có mâu thuẫn gì với gia đình ông L2, ông S. Ngày 20/5/1993, ông có chứng kiến việc vợ chồng ông L2 có chuyển nhượng diện tích đất tại tờ bản đồ số 8, thôn S, xã H với số tiền là 1.500.000đ và các bên đã giao nhận đủ tiền và vợ chồng ông L2 đã bàn giao diện tích đất cho vợ chồng ông S. Khi làm giấy tờ chuyển nhượng cụ Như (bố đẻ

ông S) là người trực tiếp viết giấy tờ và ông L2 là người trực tiếp ký tên vào Giấy bán đất thổ cư.

Thời điểm vợ chồng ông L2, bà L chuyển nhượng đất nêu trên ông L2, bà L vẫn đang ở trên thửa đất trên và bà L có biết và tham gia cùng khi làm giấy tờ mua bán đất nhưng không ký vào giấy bán đất thổ cư nêu trên.

Sau khi chuyển nhượng thửa đất nêu trên vợ chồng ông L2, bà L có đi ra ở tại đất Làng Ràng (đất hợp tác xã cho mượn trồng dây khoai lang) ở với nhau được một thời gian thì vợ chồng ông L2 mâu thuẫn và bà L đã bỏ đi (Ông không biết vợ chồng ông L2, bà L có ly hôn nhau hay không). Theo ông được biết thì bà L bỏ đi Trung Quốc và có lần cũng đưa anh N (con trai) đi sang Trung Quốc cùng bà L và một thời gian sau thì anh N về địa phương sinh sống. Còn cụ thể bà L đang ở đâu thì ông không biết. Thời điểm chuyển nhượng đất nêu trên thì ông L2, bà L chỉ có thửa đất nêu trên và không còn thửa đất nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm: Đề nghị áp dụng Điều 129, 500, 501; 502 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 203 của Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 20/5/1993 giữa ông Đỗ Văn L2 và ông Đỗ Văn S đối với diện tích đất 970,4m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8 (trong đó có 400m² đất thổ cư; 310m² đất vườn, 260,4m² đất tăng thêm) đứng tên ông Đỗ Văn L2 tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú là hợp pháp. Ông S, bà P được quyền L1 hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ với diện tích đất nêu trên. Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông Đỗ Văn S và bà Kiều Thị P yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất tại xã Hồ S, huyện T và Bị đơn có địa chỉ tại xã Hồ S, huyện T. Vì vậy, căn cứ các Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền về loại việc và lãnh thổ.

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ L1 quan là bà L, chị L1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà đương sự theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Theo “Giấy bán đất thổ cư” ngày 20/5/1993 giữa ông Đỗ Văn L2 và ông Đỗ Văn S thể hiện ông Đỗ Văn L2 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn S diện tích đất là 400m² thổ cư, tờ bản đồ số 8 với giá 1.500.000đ và ông L2 đã nhận đủ tiền và giao tài sản cho ông S. Đến ngày 12/11/1993, ông Đỗ Văn L2 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên cụ thể là thửa đất số 78, diện tích đất 710m² (trong đó có 400m² đất thổ cư; 310m² đất vườn) đứng tên ông Đỗ Văn L2 tại

xã Hồ S, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú (cũ). Khi viết giấy chuyển nhượng, giao tiền và bàn giao tài sản đều có sự chứng kiến của ông Lê Đình K là trưởng khu S, xã H, huyện T.

[2.2] Về hình thức của hợp đồng: Ông L2 và ông S ký Giấy bán đất thổ cư viết tay có sự chứng kiến của trưởng khu hành chính nhưng không qua công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức. Theo quy định pháp luật, hợp đồng mua bán nhà đất trên vi phạm điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình là: Đất chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ (điểm a.4. mục 2.3); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền (điểm a.6. mục 2.3.). Tuy nhiên theo quy định tại điểm b3 mục 2.3 “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 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 không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng ông L2 đã trả hết tiền cho ông S (theo giấy bán đất thổ cư). Sau khi ký kết Giấy chuyển nhượng, ông L2, L đã giao đất cho ông S, bà P quản lý sử dụng đất từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất ông S, bà P đã xây dựng nhà cửa kiên cố trên diện tích đất. Ông L2, bà L không có ý kiến gì về việc giao đất cho ông S, bà P cũng như việc ông S, bà P xây dựng nhà trên thửa đất, chính quyền địa phương không xử phạt hành chính về hành vi xây dựng nhà của ông S.

[2.4] Trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L2 và ông S thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 400m² đất thổ cư và đất vườn. Qua xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đo vẽ thực tế hiện nay ông S, bà P đang sử dụng là 970,4m². Quá trình giao đất ông L2, bà L không có ý kiến gì về mốc giới giao cho ông S, bà P và ông S sử dụng đất ổn định từ khi được ông L2 giao đất. Do diện tích đất trong Giấy chuyển nhượng là 400m²; ông L2 được cấp GCNQSDĐ diện tích đất 731m² và kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ là 970,4m² là tăng so với diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ. Tuy nhiên, đối với diện tích đất tăng thêm này vợ chồng ông S vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai; không nằm trong quy hoạch và có đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ. Sai số về diện tích đất do đo đạc trong quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nên cần Hội đồng xét xử cần xác định diện tích đất thực tế để xem xét là phù hợp.

[2.5] Quá trình thực hiện hợp đồng ông L2 chết ngày 25/9/2029 nên người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông L2 là hàng thừa kế thứ nhất của ông L2 gồm có bà Nguyễn Thị L (vợ ông L2) anh Đỗ Văn N và chị Đỗ Thị L1. Quá trình giải quyết vụ án anh N xác định có sự việc chuyển nhượng đất như đại diện nguyên đơn trình bày và đồng ý để nguyên đơn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất ông L2 đã

chuyển nhượng cho ông S, bà P. Còn bà L, chị L1 vắng mặt không có lý do không đưa ra quan điểm giải quyết vụ án.

[2.6] Theo quy định của khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp sau đây: “ *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp và đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Đại diện nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng để đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đại diện nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129, 500, 501; 502, 688 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S và bà Kiều Thị P.

- Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 20/5/1993 giữa ông Đỗ Văn L2 và ông Đỗ Văn S đối với diện tích đất 970,4m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8 (trong đó có 400m² đất thổ cư; 310m² đất vườn, 260,4m² đất tăng thêm) đứng tên ông Đỗ Văn L2 tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp.

- Ông Đỗ Văn S, bà Kiều Thị P được quyền L1 hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 970,4m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, tại thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Có sơ đồ kèm theo).

[2] Trường hợp quyết định được TH hành theo quy định tại Điều 2 Luật TH hành án dân sự thì người được TH hành án dân sự, người phải TH hành án dân sự có quyền thỏa thuận TH hành án, quyền yêu cầu TH hành án, tự nguyện TH hành án hoặc bị cưỡng chế TH hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật TH hành án dân sự; thời hiệu TH hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật TH hành án dân sự.

[3] Về án phí: Ông Đỗ Văn S, bà Kiều Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Đỗ Văn S, bà Kiều Thị P số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000401 ngày 17/11/2022 tại Chi cục TH hành án dân sự huyện T. Anh Đỗ Văn N, bà Nguyễn Thị L, chị Đỗ Thị L1 phải L1 đối chịu 300.000đồng tiền án án dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Mâu Văn Mùi