TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:63/2023/DS-ST
Ngày 12/9/2023
V/v: " Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất''

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN – TỈNH BẮC GIANG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Oanh
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Anh Dũng
Ông Nguyễn Văn Kiểm

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Vi Thị Lan Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên toà*: bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 155/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
- Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1980 (có mặt)
- Chị Lương Thị Th, sinh năm 1984 (có mặt)
Đều cư trú: thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B.

2. Bị đơn: cụ Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1935 (có mặt)
Nơi cư trú: thôn G, xã An D, huyện T, tỉnh B.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh B
Do ông Trần Tuấn A, Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)
- Ủy ban nhân dân xã A, huyện T, tỉnh B
Do bà Giáp Thị Hồng Nh, công chức địa chính xây dựng là đại diện theo ủy quyền (có đơn xin vắng mặt)
- Ông Vi Văn D, sinh năm 1957 (có mặt)
- Bà Vi Thị Đ, sinh năm 1959 (có mặt)
- Ông Vi Văn Th (tức Vi Trung Th), sinh năm 1961 (vắng mặt)
- Cháu Phạm Trọng L, sinh năm 2003 (có đơn xin vắng mặt)
- Cháu Phạm Thị H, sinh năm 2005 (có đơn xin vắng mặt)
Đều cư trú: thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B.

- Bà Vi Thị L, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt)
Nơi cư trú: thôn T, xã A, huyện T, tỉnh B.
- Bà Vi Thị L, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Nơi cư trú: thôn B, xã L, huyện T, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th trình bày:

Vợ chồng anh chị là cháu ngoại của cụ Nguyễn Thị Ph và cụ Vi Trung V. Năm 2003, chị Th kết hôn với anh Đ, sau khi kết hôn, năm 2004 gia đình có bàn bạc và thống nhất là vợ chồng anh chị chuyển đến sinh sống cùng cụ V và cụ Ph để tiện chăm sóc ông bà ngoại lúc tuổi già. Ngày 28/3/2008, giữa vợ chồng anh chị và ông bà ngoại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 490m^2 thuộc thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã A chứng thực cùng ngày. Về nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng cụ Ph, cụ V khai hoang vỡ hóa và sinh sống trên thửa đất từ trước năm 1969. Năm 1998, Ủy ban nhân dân (viết tắt Ủy ban nhân dân là UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1900m^2 tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T cho cụ Vi Trung V là chủ sử dụng đất. Tại thời điểm năm 1998, hộ gia đình cụ V chỉ có cụ V, cụ Ph, ngoài ra không có ai khác do các con của hai cụ đều đã trưởng thành và ở riêng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên, vợ chồng anh chị chưa đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên vợ chồng anh chị đã xây nhà ở, công trình trên đất và sinh sống trên phần đất này ổn định từ đó đến nay. Ranh giới giữa phần đất vợ chồng cụ V chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị và ông bà ngoại là bức tường nhà của vợ chồng anh chị. Việc vợ chồng anh chị sinh sống ổn định trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông bà ngoại từ năm 2008 cho đến nay, các con của ông bà ngoại đều biết và không có ý kiến gì.

Năm 2015, cụ V chết, khi chết không để lại di chúc. Sau khi cụ V chết, vợ chồng anh chị có đi làm thủ tục để sang tên chủ sử dụng đất đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/3/2008 nhưng ông D là con của cụ V, cụ Ph không đồng ý. Nay vợ chồng anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa vợ chồng anh chị và cụ V, cụ Ph đã được UBND xã A chứng thực ngày 28/3/2008, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với 490m^2 thuộc thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B và các tài sản trên diện tích đất theo quy định.

Tại phiên tòa anh Đ, chị Th có mặt đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa vợ chồng cụ V, cụ Ph với anh Đ, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 490m^2 đất, trong đó 100m^2 đất ở và 39 m^2 đất vườn tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A, huyện T và toàn bộ tài sản trên diện tích đất nêu trên là của vợ chồng anh chị.

* Tại bản biên bản ghi lời khai của bị đơn cụ Nguyễn Thị Ph trình bày:

Cụ và cụ Vi Trung V có diện tích đất 1900m^2 thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A, huyện T. Nguồn gốc diện tích đất là do vợ chồng cụ khai hoang từ trước năm 1957. Năm 1998, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Vi Trung V là chủ sử dụng đất. Tại thời điểm năm 1998, hộ ông Vi Trung V chỉ có cụ và cụ Vi Trung V. Vợ chồng cụ có 5 người con là Vi Trung D, sinh năm 1957, Vi Thị Đ, sinh năm 1959 đều có địa chỉ thôn G, xã A, huyện T; Vi Thị L, sinh năm 1967, địa chỉ thôn B, xã L, huyện T, tỉnh B; Vị Thị L, sinh năm 1964, địa chỉ thôn T, xã A, huyện T và Vi Trung Th (Vi Văn Th), sinh năm 1961.

Năm 2004, anh Phạm Văn Đ là con của bà Đ, cháu ngoại của cụ và chị Lương Thị Th (vợ của anh Đ) chuyển đến sinh sống cùng vợ chồng cụ vì khi đó các con của cụ đều ở riêng, vợ chồng cụ già yếu cần người chăm sóc. Ngày 28/3/2008, vợ chồng cụ và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 490m^2 tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Đ chưa làm thủ tục sang tên đối với diện tích đất trên. Tuy nhiên vợ chồng anh Đ đã xây dựng nhà ở, công trình phụ và các công trình trên đất. Phần đất vợ chồng cụ chuyển nhượng cho anh Đ và phần đất còn lại của vợ chồng cụ có ranh giới là tường nhà anh Đ. Năm 2015, cụ V chết, khi chết không để lại di chúc. Nay anh Đ, chị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa vợ chồng cụ và anh Đ, công nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng và các tài sản trên diện tích đất, cụ nhất trí với yêu cầu của anh Đ, chị Th.

Tại phiên tòa cụ Ph có mặt đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ V, cụ Ph và anh Đ. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 490m^2 đất, trong đó 100m^2 đất ở và 390m^2 đất vườn tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A, huyện T và toàn bộ tài sản trên diện tích đất nêu trên là của vợ chồng anh Đ, chị Th.

* Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn D trình bày:

Ông là con của cụ Ph, cụ V, bố mẹ ông sinh được 05 người con là Vi Trung D, sinh năm 1957, Vi Thị Đ, sinh năm 1959 đều có địa chỉ thôn G, xã A, huyện ; Vi Thị L, sinh năm 1967, địa chỉ thôn B, xã L, huyện T, tỉnh B; Vị Thị L, sinh năm 1964, địa chỉ thôn T, xã A, huyện T và Vi Trung Th, sinh năm 1961. Ông Th có HKTT tại thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B. Ngoài ra cụ Ph, cụ V không còn người con riêng nào khác. Các con chung sống cùng bố mẹ cho đến khi trưởng thành, xây dựng gia đình và đều ở riêng. Năm 1978, ông lấy vợ và cũng ở riêng trên 1 phần đất được UBND xã cấp. Năm 1998, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1900m^2 tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T cho cụ Vi Trung V là chủ sử dụng đất. Tại thời điểm năm 1998, hộ cụ Vi Trung V chỉ có cụ Ph và cụ V.

Năm 2004, anh Đ và chị Th (vợ của anh Đ) chuyển đến sinh sống cùng vơ chồng cụ Ph. Ngày 28/3/2008 vợ chồng anh Đ và bố mẹ ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 490m^2 tại thửa số 105 tờ

bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T ông không được biết. Anh Đ xây dựng công trình trên đất thì ông cũng không biết là xây dựng cho anh Đ hay xây dựng cho bố mẹ ông. Nay anh Đ, chị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa cụ Ph, cụ V và anh Đ, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất cho vợ chồng anh Đ, chị Th thì ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị Th.

Tại phiên tòa ông D có mặt cho rằng khi vợ chồng cụ Ph, cụ V chuyển nhượng diện tích đất 490m^2 đất, trong đó 100m^2 đất ở và 390m^2 đất vườn tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A, huyện T cho anh Đ, vợ chồng cụ Ph không bàn bạc gì với ông nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị Th công nhận diện tích 490m^2 đất tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A, huyện T và tài sản trên đất là của anh Đ, chị Th.

* Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị Đ, Vi Thị L, Vi Thị L trình bày:

Các bà là con của cụ Nguyễn Thị Ph và cụ Vi Trung V. Bố mẹ các bà sinh được 5 người con là Vi Trung D, sinh năm 1957, Vi Thị Đ, sinh năm 1959 đều có địa chỉ thôn G, xã A, huyện T; Vi Thị L, sinh năm 1967, địa chỉ thôn B, xã L, huyện T, tỉnh B; Vị Thị L, sinh năm 1964, địa chỉ thôn T, xã A, huyện T và Vi Trung Th, sinh năm 1961. Ông Th có HKTT tại thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B. Ngoài ra cụ Ph, cụ V không còn người con riêng nào khác. Các con chung sống cùng bố mẹ cho đến khi trưởng thành, xây dựng gia đình và đều ở riêng.

Năm 1998, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1900m^2 tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A cho cụ Vi Trung V là chủ sử dụng đất. Tại thời điểm năm 1998, hộ gia đình cụ V chỉ cụ V và cụ Ph, ngoài ra không có ai khác. Năm 2004, vợ chồng Đ và chị Th là cháu ngoại của cụ Ph, cụ V chuyển đến sinh sống cùng vợ chồng cụ Ph để tiện chăm sóc cho hai cụ lúc tuổi già. Ngày 28/3/2008, vợ chồng anh Đvà cụ Ph, cụ V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 490m^2 tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T. Sau khi ký hợp, anh Đ chưa làm thủ tục sang tên đối với diện tích đất trên. Tuy nhiên, vợ chồng anh Đ đã xây dựng nhà ở, công trình phụ và các công trình trên đất từ năm 2008 cho đến nay. Phần đất của anh Đ, chị Th nhận chuyển nhượng của cụ Ph, cụ V và phần đất của bố mẹ các bà có ranh giới là tường nhà anh Đ. Nay anh Đ, chị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa vợ chồng anh Đ, chị Th và cụ Ph, cụ V và các tài sản trên diện tích đất, các bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị Th.

Tại phiên tòa bà L, bà L vắng mặt, bà Đ có mặt đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị Th đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 490m^2 đất, trong đó 100m^2 đất ở và 390m^2 đất vườn tại thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A, huyện T và toàn bộ tài sản trên diện tích đất là của anh Đ, chị Th.

* Tại bản tự khai cháu Phạm Trọng L, Phạm Thị H trình bày:

Đối với tài sản trên diện tích đất 490m^2 tại thửa 105, tờ số 10, địa chỉ ở thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B là của bố mẹ, các cháu không có công sức đóng

góp, xây dựng được gì nên đề nghị Tòa án không đưa các cháu vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tại phiên tòa cháu L, cháu H vắng mặt.

* Tại văn bản trình bày ý kiến của người đại diện của UBND huyện T do trình bày:

Diện tích 1900m^2, thửa đất số 105, tờ bản đồ 10 tại thôn G, xã A được UBND cấp giấy chúng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Vi Trung V ngày 22/12/1998 có nguồn gốc do vợ chồng cụ Vi Trung V và cụ Nguyễn Thị Ph tự sử dụng từ khoảng năm 1960. Theo sổ địa chính lưu trữ tại xã (trang 87) thể hiện tên chủ sử dụng đất: Vi Trung V, nơi thường trú: Thôn G, xã A, trong đó có thửa 105, tờ số 10, diện tích 300m^2 T.cư, 1600m^2 vườn, thời hạn sử dụng lâu dài. Theo bản đồ giải thửa xã A (năm 1978), thửa đất số 105, tờ bản đồ số 10, diện tích 1820m^2. Hiện UBND xã A không còn tài liệu lưu trữ về hồ sơ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Vi Trung V năm 1998.

Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/3/2008 giữa cụ Vi Trung V, Nguyễn Thị Ph và Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th được UBND xã A ký chứng thức ngày 28/3/2008. Hiện UBND xã An không còn lưu hồ sơ, sổ sách theo dõi việc chứng thực hợp đồng giai đoạn 2008, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa ông Trần Tuấn A vắng mặt.

* Tại bản trình bày ý người đại diện theo ủy quyền của UBND xã A trình bày:

Diện tích 1900m2, thửa đất số 105, tờ bản đồ 10 tại thôn G, xã A được UBND cấp giấy chúng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Vi Trung V ngày 22/12/1998 có nguồn gốc do vợ chồng cụ Vi Trung V và cụ Nguyễn Thị Ph tự sử dụng từ khoảng năm 1960. Theo sổ địa chính lưu trữ tại xã (trang 87) thể hiện tên chủ sử dụng đất: Vi Trung V, nơi thường trú: Thôn G, xã A, trong đó có thửa 105, tờ số 10, diện tích 300m^2 T.cư, 1600m2 vườn, thời hạn sử dụng lâu dài.Theo bản đồ giải thửa xã A (năm 1978), thửa đất số 105, tờ bản đồ số 10, diện tích 1820m^2. Hiện UBND xã A không còn tài liệu lưu trữ về hồ sơ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Vi Trung Vinh năm 1998.

Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/3/2008 giữa cụ Vi Trung V, Nguyễn Thị Ph và Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th được UBND xã A ký chứng thức ngày 28/3/2008. Hiện UBND xã A không còn lưu hồ sơ, sổ sách theo dõi việc chứng thực hợp đồng giai đoạn 2008, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại phiên tòa bà Giáp Thị Hồng Nh vắng mặt.

* Kiểm sát viên, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đảm bảo theo quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 04/8/2023 vi phạm quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông D, bà Đ thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà L, bà L, ông Th, cháu H, cháu L, UBND huyện T, UBND xã A không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án vi phạm quy định tại khoản 16 Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị Th: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa vợ chồng cụ V, cụ Ph và anh Đ đã được UBND xã A chứng thực ngày 28/3/2008 đối với 490m^2 thuộc thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B có hiệu lực. Công nhận quyền sử dụng diện tích 490m^2 thuộc thửa số 105 tờ bản đồ 10, địa chỉ thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B và công nhận quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích đất trên cho anh Đ, chị Th.

Về án phí: cụ Nguyễn Thị Ph được miễn án phí.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: anh Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 với bị đơn cụ Nguyễn Thị Ph, nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện T và toàn bộ tài sản trên đất. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Tại phiên tòa ông A, bà Nh, bà L, bà L, ông Th, cháu L, cháu Th vắng mặt. Tuy nhiên, bà Nh, bà L, cháu Th, cháu L đều có đơn xin vắng mặt. Ông A, bà L, ông Th đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng cụ Vi Trung V, cụ Nguyễn Thị Ph đã được Chủ tịch UBND xã A ký chứng thực ngày 28/3/2008, công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản trên diện tích đất là của anh Đ, chị Th.

Về nguồn gốc của thửa đất số 105, tờ bản đồ số 10 tại thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B có diện tích 1900m^2, trong đó 300m^2 đất ở và 1600m^2 đất vườn là của cụ Vi Trung V và cụ Nguyễn Thị Ph sử dụng từ năm 1960 đã được UBND

huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 757632 ngày 22/12/1998 mang tên Vi Trung V. Qua xem xét lời khai của các đương sự; nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét về về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự: Theo Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: " Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai". Theo Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: " Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất."

Theo lời khai của đương sự đều thừa nhận ngày 28/3/2008 vợ chồng cụ V, cụ Ph và anh Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của V, cụ Ph bên chuyển nhượng và anh Phạm Văn Đ là bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã A chứng thực. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa cụ Nguyễn Thị Ph xác nhận khi cụ V còn sống hai cụ đều đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 490m^2 trong đó 100m^2 đất ở và 390m^2 đất vườn trong tổng số diện tích đất 1900m^2, thửa đất số 105, tờ bản đồ 10 tại thôn G, xã A được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Vi Trung V ngày 22/12/1998 cho anh Đ, chị Th là cháu ngoại của hai cụ để vợ chồng anh Đ về sinh sống trên mảnh đất và chăm sóc các cụ khi tuổi già. Khi cụ V còn sống thì vợ chồng cụ V và anh Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 490m^2 nêu trên cho anh Đồ. Vợ chồng anh Đ, chị Th đã sinh sống ổn định, làm nhà 2 tầng, công trình khác trên đất nêu trên. Như vậy, việc vợ chồng cụ V, cụ Ph ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo quy định tại Điều 168 của Luật đất đai và Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005 (Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015).

- Xét về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất này cụ Vi Trung V, cụ Nguyễn Thị Ph chuyển nhượng cho anh Phạm Văn Đ theo quy định. Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng chuyển nhượng được ghi nhận rất cụ thể, rõ ràng và thống nhất. Tại Điều 1 của hợp đồng ghi rất cụ thể: Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 10, diện tích 490m^2 đất, trong đó 100m^2 đất ở và 390m^2 đất vườn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện việc cụ V, cụ Ph đã chuyển nhượng cho anh Đ diện tích 490m^2 đất trong tổng số diện tích 1900m^2 thửa đất số 105, tờ bản đồ 10 tại thôn G, xã A. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu rõ thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Theo lời khai của các đương sự và địa phương xác nhận tại thời điểm

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các con của V, cụ Ph đều đã trưởng thành, ở riêng trên diện tích đất khác, hộ cụ V chỉ có cụ V, cụ Ph nên tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đối tượng chuyển nhượng đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền theo quy định của Điều 697; Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 500; Điều 501 của Bộ luật dân sự 2015) và Điều 95 của Luật đất đai.

- Xét về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2008 có chữ ký của sử dụng đất cụ V, cụ Ph và bên được chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã A chứng thực ngày 28/3/2008.

Về nội dung của hợp đồng: Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa vợ chồng cụ V, cụ Ph và anh Đ là phù hợp quy định của Bộ luật dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã có đầy đủ các nội dung chủ yếu như: Họ, tên, địa chỉ của các bên; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, tên sử dụng đất, nguồn gốc đất, mục đích sử dụng đất……. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 thể hiện ý chí của chủ sử dụng đất cụ Ph, cụ V đối với diện tích chuyển nhượng cho anh Đ và đảm bảo theo quy định của pháp luật. Theo kết quả đo đạc và hiện trạng sử dụng phần diện tích đất 490m^2 vợ chồng cụ V, cụ Ph chuyển nhượng cho anh Đ ngày 28/3/2008 là hình ABCDEFGA, cụ thể các cạnh như sau: cạnh AB=16,35m; cạnh BC= 25,03m; cạnh CD= 9,67m; cạnh DE= 4,52m; cạnh EF= 2,38m; cạnh FG= 9,42m; cạnh GA= 21,19m. Do vậy, nguyên đơn anh Đ, chị Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ Ph, cụ V và anh Đ được UBND xã A chứng thực ngày 28/3/2008, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 490m^2 trong đó 100m^2 đất ở và 390 m^2 đất vườn tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất thôn G, xã A, huyện T (có sơ đồ kèm theo) và toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng anh chị là có căn cứ cần được chấp nhận.

Đối với tài sản trên diện tích đất 490m^2 gồm có: 01 nhà ở 02 tầng (cấp 3 loại 3) mỗi tầng diện tích = 76,23m^2, 01 nhà bếp lợp tôn = 43m^2, 01 nhà vệ sinh =10,08m^2, mái vẩy lợp tôn =27,3m^2, sân gạch, tường gạch anh Đ, chị Th xác nhận là tài sản của vợ chồng anh chị, các con anh chị không đóng góp được gì về việc xây dựng các công trình trên đất nên cần công nhận toàn bộ tài sản trên diện tích đất 490m^2 là của vợ chồng anh Đ, chị Th là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.350.000 đồng và 6.000.000 đồng đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, tổng số tiền là 8.350.000 đồng. Tại phiên tòa anh Đ, chị Th xin chịu cả tiền chi phí định giá, thẩm định tài sản và chi phí đăng tin nên cần chấp nhận sự tự nguyện anh Đ, chị Th chịu cả số tiền 8.350.000 đồng, xác nhận anh Đ, chị Th đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của anh Đ, chị Th được chấp nhận nên cụ Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do cụ Ph là người cao tuổi nên được

miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả anh Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th số tiền 7.800.000 đồng (do anh Phạm Văn Đ nộp) tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004832 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[6] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 122; Điều 124; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 117; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015);

Điều 95; Điều 167; Điều 168; Điều 188 của Luật đất đai;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2008 giữa cụ Vi Trung V, cụ Nguyễn Thị Ph với anh Phạm Văn Đ đã được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 28/3/2008 đối với diện tích đất 490m^2 trong đó 100m^2 đất ở và 390m^2 đất vườn tại thửa số 105, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B có hiệu lực.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 490m^2 trong đó 100m^2 đất ở và 390m^2 đất vườn tại thửa số 105, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: thôn G, xã A, huyện T, tỉnh B là hình ABCDEFGA, cụ thể các cạnh như sau: cạnh AB=16,35m; cạnh BC= 25,03m; cạnh CD= 9,67m; cạnh DE= 4,52m; cạnh EF= 2,38m; cạnh FG= 9,42m; cạnh GA= 21,19m (có sơ đồ kèm theo) và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích đất 490m^2 gồm có: 01 nhà ở 02 tầng (cấp 3 loại 3) mỗi tầng diện tích = 76,23m^2, 01 nhà bếp lợp tôn = 43m^2, 01 nhà vệ sinh =10,08m^2, mái vẩy lợp tôn =27,3m^2, sân gạch, tường gạch cho anh Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th.

2. Về chi phí tố tụng: anh Phạm Văn Đ, chị Lương Thị Th phải chịu số tiền 2.350.000 đồng chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và 6.000.000 đồng chi phí đăng tin. Xác nhận anh Đồng, chị Thương đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí: cụ Nguyễn Thị Phan được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Phạm Văn Đồng, chị Lương Thị Thương số tiền 7.800.000 đồng (do anh Phạm Văn Đ nộp) tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004832 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đoàn Thị Oanh