

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH XUYỀN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 02/2024/DS – ST

Ngày 28 - 02 - 2024

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH XUYỀN, TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tám.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Thái và ông Trần Văn Huấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thịnh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 tháng 02 và ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2022/TLST - DS ngày 14 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2023/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức S, sinh năm 1974, “có mặt”.

Cư trú tại: Thôn L, xã P, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Ánh H, sinh năm 1994; cư trú tại: Phố V, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, là đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 4 năm 2022), “có mặt”.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1978, “có mặt”

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1978, “có mặt”.

Đều cư trú tại: Thôn L, xã P, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bà H là ông Lê Xuân T, sinh năm 1977; cư trú tại: Thôn L, xã P, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, là đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 7 năm 2023), “có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1985 và ông Đồng Duyên Th, sinh năm 1954.

Luật sư, Công ty Luật TNHH một thành viên D, Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng.

Địa chỉ: LK -07-13, dự án H, Riverside, phường Th, quận H, thành phố Hải Phòng, “ông Th, bà T có mặt”.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

-Bà Lưu Thị T, sinh năm 1972, (vợ ông S) “có mặt”.

Cư trú tại: Thôn L, xã P, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc,

Người đại diện hợp pháp của bà Lưu Thị T là bà Dương Thị Ánh H, sinh năm 1994; cư trú tại: Phố V, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, là đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 4 năm 2022), “có mặt”.

-Anh Nguyễn Đức L, sinh năm 2000, “có mặt”

-Anh Nguyễn Hoài N, sinh năm 2004, “có mặt”.

Cư trú tại: Thôn L, xã P, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

-Ông Trần Bá H, sinh năm 1964, “vắng mặt”.

-Ông Phạm Văn M, sinh năm 1973, “có mặt”

Đều cư trú tại: Thôn L, xã P, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 9 năm 2021 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Đức S và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đức S là bà Dương Thị Ánh H trình bày:

Giữa ông Nguyễn Đức S và ông Nguyễn Đức M là anh em ruột thịt trong gia đình, bà Phạm Thị H, là vợ ông M, là em dâu của ông S và đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên giải quyết cho ly hôn theo Quyết định số 02/2022/QĐST – HNGĐ, ngày 12 tháng 01 năm 2022; tuy nhiên khi giải quyết ly hôn, giải quyết về nuôi con chung giữa ông M và bà H, Tòa án chưa giải quyết về chia tài sản cho các bên;

Khi ông M và bà H là vợ chồng thì được nhà nước giao diện tích đất 200m², ở ô đất số 37, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ 299); theo bản đồ VN2000 thì diện tích đất của ông M, bà H là thửa số 162, tờ bản đồ số 02 địa chỉ thửa đất tại khu Đồng Đông, thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; theo Biên bản cắm mốc giới, giao đất thổ cư tại thực địa ngày 07 tháng 8 năm 2000 và Quyết định số 379/QĐ – UBND, ngày 18 tháng 8 năm 2000 của UBND huyện

Bình Xuyên; đến ngày 14 tháng 11 năm 2003, ông Nguyễn Đức M được UBND xã Phú Xuân cấp Giấy chứng nhận được tạm quyền sử dụng đất; đến năm 2004, ông M, bà H vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Bình Xuyên, Phòng giao dịch Phú Xuân và có dùng tài sản này để thế chấp vay vốn Ngân hàng; do việc làm ăn bị thất thoát, không có tiền trả nợ nên gia đình ông S, bà T đã cho ông M, bà H vay tiền, để trả nợ toàn bộ số tiền trên và đã được Ngân hàng xóa thế chấp, đến ngày 06 tháng 7 năm 2005, trên cơ sở số tiền đã vay của gia đình ông S, bà T thì ông M, bà H có viết và thỏa thuận chuyển toàn bộ diện tích đất của gia đình ông M, bà H cho ông S, bà T; theo đó hai bên đã lập “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư”, với nội dung: ông M, bà H, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 200m², ở thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn, ba gian lợp ngói, diện tích sử dụng khoảng 20m²; 03 gian công trình phụ cùng các công trình, tài sản khác trên đất, ở thôn L, xã P, huyện Bình X, tỉnh Vĩnh Phúc, cho ông S, bà T đã giao đủ tiền cho ông M, bà H với số tiền là 12.000.000 đồng. Giấy chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của người chuyển quyền sử dụng đất là ông M, (Nguyễn Văn M), bà Phạm Thị H có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Phạm Văn M, ông Trần Bá H và xác nhận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên đó là ông Nguyễn Văn H; kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông S, bà T đã xây dựng, kiến thiết công trình trên toàn bộ thửa đất, hàng năm đều nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước; đến năm 2008, gia đình ông S, bà T đã phá bỏ công trình cũ của ông M, bà H và xây dựng công trình lớn như ngày nay; khi ông S, bà T làm thủ tục tại Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà T thì phát hiện diện tích đất này vẫn đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Đức M; quá trình chuẩn bị xét xử được biết diện tích đất này cũng được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức cho ông M; ông S đề nghị ông M, bà H phối hợp để làm thủ tục cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, xong bà H không phối hợp vì bà H và ông M không còn là vợ chồng; từ đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông S.

Nay ông S đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 06 tháng 7 năm 2005 giữa ông Nguyễn Đức S và bà Lưu Thị T với ông Nguyễn Đức M và bà Phạm Thị H là có hiệu lực pháp luật; ông Nguyễn Đức S và bà Lưu Thị T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện trình tự, thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 200m², ở thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, diện tích đo hiện

trạng là 211,5m², ở thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng, ông S xin chịu trách nhiệm toàn bộ, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức M trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông M trình bày: Ông xác nhận những nội dung nguyên đơn đã trình bày là đúng, ông xác nhận diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, xong ông chưa được nhận và chưa bao giờ được giao từ chính quyền địa phương; chữ ký của người chuyển quyền sử dụng đất là của ông Nguyễn Văn M (tức Nguyễn Đức M) và của bà Phạm Thị H, “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005 là của ông và bà H; ông cũng được ông S, bà T thanh toán số tiền chuyển nhượng nhà đất là 12.000.000 đồng, để ông và bà H thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Bình Xuyên, Phòng giao dịch Phú Xuân trước đó và đã dùng tài sản này để thế chấp vay vốn Ngân hàng; chữ ký trong “Giấy biên nhận” nhận tiền ngày 06 tháng 7 năm 2005 là của ông, “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005 có sự chứng kiến của người làm chứng là ông M, ông H và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên; lúc đó gia đình cũng thống nhất ngoài việc chuyển nhượng diện tích đất và nhà nêu trên cho ông S và bà T thì gia đình cũng thu xếp cho ông và bà H cùng các con được ở trên diện tích đất của ông cha để ở; đã đổi để ông, bà H và 02 con chung vào ở trong đất trong cùng cụ Trần Thị Á là mẹ ông, xong chưa thực hiện được thủ tục sang tên thì ông bà mâu thuẫn, bà H và các con thuê nhà bên ngoài sinh sống và ông và bà H đã ly hôn), cụ Trần Thị Á cũng đã chết, diện tích đất nhà chuyển nhượng không liên quan đến hai con của ông và bà H là cháu L và cháu N vì hai cháu còn nhỏ ở thời điểm tạo dựng đất và nhà này; tại phiên tòa ngày 01 tháng 02 năm 2024, ông trình bày, ông có vay của ông S, bà T số tiền 12.000.000 đồng, để trả nợ cho Ngân hàng, không phải là tiền chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp; không có việc chuyển nhượng mà là đổi đất giữa 2 bên gia đình ông và bà H chuyển ở cùng cụ Á còn vợ chồng ông S, bà T chuyển ra ở trên thửa đất đang tranh chấp. Tuy nhiên hiện ông S, bà T không thực hiện đúng cam kết mà tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của cụ Á ở trong làng, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa ngày 28 tháng 2 năm 2024 ông M trình bày: Dựa trên sự thỏa thuận của ông, bà H, bà T; ông S gia đình thống nhất để cho ông và cháu L, cháu N ở trên diện tích đất của ông bà, tổ tiên để lại; do đó ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S: Đề nghị Tòa án Công nhận giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thổ cư ngày 06 tháng 7 năm 2005 giữa ông và bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Đức S và bà Lưu Thị T là có hiệu lực pháp luật; ông nhất trí để ông S, bà T được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, bà T đối với diện tích đất 200m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, diện tích đo hiện trạng là 211,5m²; ở thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn là bà Phạm Thị H, người đại diện hợp pháp của bà H là ông Lê Xuân T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là ông Đồng Duyên Th và bà Lê Thị Bích T trình bày: Xác nhận ông Nguyễn Đức M và bà Phạm Thị H là vợ chồng, có hai con chung là Nguyễn Đức L, anh Nguyễn Hoài N; đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn và giao nuôi con chung, tuy nhiên chưa giải quyết về tài sản. Năm 2000, ông M và bà H được nhà nước giao diện tích đất như các bên đã xác nhận; bà H cũng chỉ biết là diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xong các bên chưa bao giờ nhận hay nhìn thấy giấy chứng nhận này; đối với yêu cầu khởi kiện của ông S đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư, đất ở” ngày 06 tháng 7 năm 2005 giữa ông M và bà H với ông S và bà T là có hiệu lực pháp luật; quá trình giải quyết và tại phiên tòa ngày ngày 01 tháng 02 năm 2024 bà H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S; vì diện tích đất 200m² ở ô đất số 37, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, diện tích đo hiện trạng là 211,5m² là của ông M và bà H, là tài sản chung của ông bà chưa chia; đối với “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005, bà H chưa bao giờ ký bán đất cho cho ông S, bà T, chữ ký bên “Người chuyển quyền sd” Phạm Thị H trong “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” không phải của bà H; số tiền 12.000.000 đồng, ông M đã nhận chuyển nhượng ngày 06 tháng 7 năm 2005 không thể đủ để nhận chuyển nhượng đất và nhà của bà và ông M; bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên tuyên bố giao dịch “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005 là vô hiệu và đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông S và bà T phải trả lại diện tích đất cho bà.

Tại phiên tòa ngày 28 tháng 02 năm 2024, bà H công nhận chữ ký Phạm Thị H bên “Người chuyển quyền sd” Phạm Thị H trong “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005 là của bà, số tiền 12.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho ông S và bà T do ông M nhận, để trang trải việc gia đình, trả nợ cho Ngân hàng khi ông bà là vợ chồng; mặt khác gia đình đã thu xếp và thống nhất cắt trả cho cháu L và cháu N một phần diện tích đất ông cha để lại nên bà H nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề

ngợi Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư, đất ở” ngày 06 tháng 7 năm 2005 giữa ông Nguyễn Đức M và bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Đức S và bà Lưu Thị T là hợp pháp

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị T, đã có văn bản ủy quyền cho bà Dương Thị Ánh H: Bà T thống nhất với ý kiến của ông S, bà H đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức L, anh Nguyễn Hoài N trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các anh trình bày: Các anh là con của ông M và bà H; các anh đều xác nhận: Diện tích đất 200m² ở thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, đo hiện trạng là 211,5m², là của nhà nước giao cho ông M, bà H; tại thời điểm được nhà nước giao, do các anh còn nhỏ tuổi, không có công sức gì trong việc tạo dựng, kiến thiết lên những tài sản này; khi ông M, bà H ký kết giao dịch chuyển nhượng diện tích đất này cho ông S, bà T các anh không biết, không được bàn bạc gì; cũng chỉ biết là diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong cũng chưa bao giờ nhận hay nhìn thấy giấy chứng nhận này; thực tế khi gia đình sắp xếp để ông S và bà T ở trên đất của bố mẹ các anh, (diện tích đất đang tranh chấp) thì khi đó gia đình cũng có sự sắp xếp để cho bố mẹ anh và các anh một diện tích đất của ông bà, trên cơ sở là giao cho ông Nguyễn Đức M là bố các anh, để các anh có chỗ ăn ở, tại phiên tòa ngày 01 tháng 02 năm 2024 các anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông S; tại phiên tòa ngày 28 tháng 02 năm 2024 các anh thay đổi ý kiến, nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông S và bà T; đề nghị Tòa án giải quyết công nhận “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư, đất ở” ngày 06 tháng 7 năm 2005 giữa ông Nguyễn Đức M và bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Đức S và bà Lưu Thị T là hợp pháp, để ông S và bà T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện trình tự, thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho ông S và bà T.

Người làm chứng là ông Trần Đức H vắng mặt tại phiên tòa, xong trong quá trình giải quyết, ông H trình bày: Gia đình ông ở gần vị trí đất tranh chấp; ông nguyên là Trưởng thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên từ năm 2004 đến năm 2018 thì nghỉ; hiện nay là Phó Bí thư Chi Bộ, Trưởng Ban công tác mặt trận của Thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên; đối với “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” (Đất ở) ngày 06 tháng 7 năm 2005, là do ông được các bên nhờ viết hộ và do ông viết ra, phần xác nhận của Thôn Lý Nhân, phần chữ ký của Trưởng thôn đúng là của ông, phần xác nhận của UBND xã Lý Nhân do ông Phó Chủ tịch UBND xã ông Nguyễn Văn H ký và đóng dấu; khi ông viết xong

biên bản, giấy tờ này thì có giao lại cho gia đình, khi các thành viên trong gia đình làm ký xong có đem đến nhà ông xin xác nhận; sau khi ông kiểm tra, kiểm chứng đầy đủ thông tin trong giấy tờ “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” (Đất ở) ngày 06 tháng 7 năm 2005, thì ông ký vào biên bản, theo quy chế làm việc của địa phương thì chỉ khi Trưởng thôn ký xác nhận thì Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân mới ký biên bản; ông cũng biết thì trước đó ông bà S, T đã đến ở diện tích đất này và nghe được biết thì do vợ chồng M, H nợ tiền Ngân hàng nông nghiệp số tiền 12.000.000 đồng thì vợ chồng ông bà S, T cho ông M, bà H vay và trả nợ cho ngân hàng và thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 200m² ở thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01 cho ông S, bà T nên mới có “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” (Đất ở) ngày 06 tháng 7 năm 2005; sau khi viết giấy thì gia đình ông S đến sử dụng diện tích đất này từ năm 2005 đến nay; vợ chồng ông bà M, H quay về ở trên đất của các cụ, (mẹ ông M, mẹ chồng bà H là cụ Trần Thị Á); khi gia đình ông S đến ở thì chỉ là 03 gian nhà cấp, lợp ngói nhỏ; đến năm 2008, dỡ, bỏ nhà cũ, xây nhà mới như hiện tại; kể từ khi ông bà S, T ở từ năm 2005 đến nay ông bà S, T là người nộp thuế sử dụng đất cho địa phương, ông là người thu thuế của gia đình ông bà S bà T; từ khi vợ chồng ông bà S, T đến ở, ông không thấy ai tranh chấp, phản đối; khi gia đình ông bà S, T xây nhà cũng không ai phản đối và tranh chấp, không thấy đơn từ, khiếu nại gì về việc làm nhà trên đất của gia đình ông S.

Người làm chứng là ông Phạm Văn M trong quá trình giải quyết vụ án và có mặt tại phiên tòa ngày 01 tháng 02 năm 2024, ông M trình bày: Ông với bà H, là họ hàng, cùng làng xóm, từ trước đến nay cũng không mâu thuẫn gì với bà H, là hàng xóm với ông M, ông S, bà T.

Gia đình ông ở sát với vị trí đất tranh chấp; đối với “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” (Đất ở) ngày 06 tháng 7 năm 2005, phần người làm chứng Phạm Văn M, đúng là chữ ký của ông, vào tầm giữa năm 2005 gia đình ông S, bà T đã đến ở diện tích đất hiện nay đang tranh chấp, khi các bên lập giấy tờ chuyển nhượng, có mời ông vào chứng kiến cuộc họp gia đình và ký vào văn bản này; do tình cảm và người thật, việc thật nên khi bảo, nhờ ông ký thì ông ký; ông M có ký vào mặt sau của giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư (đất ở) khi đó ông không được dự họp và không chứng kiến việc các bên đương sự ký vào văn bản. Ông là hàng xóm có nghe nói ông M, bà H vay nợ Ngân hàng nhưng vay số tiền bao nhiêu ông không nắm được. Tại thời điểm ông M, bà H chuyển vào ở cùng cụ Á, thì ông được biết do ông S, bà T có mâu thuẫn với cụ Á nên ông M, bà H chuyển vào ở cùng cụ; theo ông biết thì do vợ chồng ông M, bà H nợ tiền Ngân hàng nông nghiệp, số tiền 12.000.000 đồng và dùng tài sản này để thế chấp, đảm bảo cho nghĩa vụ trả

nợ, khi đến hạn không trả được nợ và tránh bị Ngân hàng xử lý bán phát mại tài sản, thì ông M, bà H chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông S, bà T để lấy tiền đáo nợ ngân hàng; hai bên làm giấy tờ chuyển nhượng tài sản cho nhau, còn việc có đổi đất cụ thể như thế nào giữa thành viên trong gia đình ông không biết; lúc đó ông chỉ nghe là ông S, bà T đến ở đất gia đình ông M, để vợ chồng ông M lên ở với đất của cụ Á (đất tổ tiên); diện tích đất này cũng tương ứng như diện tích đất gia đình ông; thời điểm ông mua của UBND xã cũng chỉ là 2.000.000 đồng (năm 2000); ông bà S, T đã ở trên diện tích đất và nhà này từ năm 2005 đến nay; ban đầu đến ở chỉ là 03 gian nhà cấp bốn lợp ngói nhỏ; đến năm 2008, dỡ, bỏ nhà cũ, xây nhà mới như hiện tại; lúc đó thì ông được biết vợ chồng ông bà M, H quay về ở trên đất của các cụ, (mẹ ông M, cụ Trần Thị Á); kể từ khi vợ chồng ông bà S, T đến ở cho đến nay; ông là hàng xóm chứng kiến không thấy ai tranh chấp gì; không có ai phản đối; khi ông bà S, T xây nhà cũng không ai phản đối gì và tranh chấp với ai.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, việc giao nhận tài liệu chứng cứ, lấy lời khai, tiến hành phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát đúng quy định.

Đối với việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án xác định anh Nguyễn Đức L, Nguyễn Hoài N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tuy nhiên qua lời khai của anh L, anh N và ông M, bà H đều xác định tại thời điểm cấp đất anh L, anh N chưa sinh, thời điểm ông M, bà H xây dựng công trình trên đất anh N còn nhỏ. Các đương sự đều xác định anh N, anh L không có công sức đóng góp đối với khối tài sản đang tranh chấp, bởi vậy anh N, anh L không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn cho rằng; quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán cũ được phân công giải quyết vụ án còn có 1 số vi phạm như:

Trong việc tiếp nhận và xử lý đơn khởi kiện: Tòa án nhận đơn do ông Nguyễn Đức S gửi qua đường bưu điện vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 đến ngày 14 tháng 4 năm 2022 mới thụ lý là chậm 6 tháng 10 ngày, vi phạm quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án (04 tháng) Thẩm phán không tiến hành lấy lời khai đương sự, các biện pháp thu thập tài liệu chứng cứ như xác minh tại địa phương, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản...nhưng đã gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử, là vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Đồng thời việc thu thập các tài liệu chứng cứ như Quyết định giao đất, biên bản cắm mốc giới...đối với thửa đất đang tranh chấp được lưu giữ tại UBND xã Phú Xuân, UBND huyện Bình Xuyên đều là các cơ quan trên địa bàn huyện. Tuy nhiên Tòa án không tiến hành làm việc để thu thập mà thực hiện yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ dẫn đến kéo dài thời gian giải quyết vụ án và vụ án bị Tạm đình chỉ.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Đại diện Viện kiểm sát ban hành bằng văn bản kiến nghị riêng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ các Điều 690, 691, 692, 693 và Điều 694 của Bộ luật Dân sự năm 1995, điểm 2 phần II Nghị quyết 02 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 năm 2016.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 06 tháng 7 năm 2005 giữa ông Nguyễn Đức M (Nguyễn Văn M), bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Đức S, bà Lưu Thị T đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, diện tích 200m² tại địa chỉ tại khu Đồng Đống, thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp. Diện tích đo đạc thực tế là 211,5m², (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của nguyên đơn là ông Nguyễn Đức S.

Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện chịu cả án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định của pháp luật đối với bị đơn là ông Nguyễn Đức M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền của Tòa án giải quyết: Ông Nguyễn Đức S yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” (Đất ở) ngày 06 tháng 7 năm 2005, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Si (tức ông Nguyễn Đức S), bà Lưu Thị T với ông Nguyễn Văn M (tức Nguyễn Đức M) và bà Phạm Thị H, có hiệu lực pháp luật; do ban đầu Phạm Thị H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S nên quan hệ pháp luật Tòa án giải quyết là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; do các đương sự cư trú tại xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về pháp luật áp dụng và thủ tục tố tụng: Tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng “Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” (Đất ở) ngày 06 tháng 7 năm 2005 thì Bộ luật Dân sự năm 2005, chưa có hiệu lực pháp luật; Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa ban hành; do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định về nội dung của Bộ luật Dân sự năm 1995, nghị quyết số 45/2005/-QH11 của Quốc hội khóa XI, Kỳ họp thứ 7 về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 và các quy định tương ứng của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa vắng mặt người làm chứng là ông Trần Bá H, xong trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông H đã có lời khai đầy đủ nên Tòa án xét xử vắng mặt ông H theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì về nguồn gốc quyền sử dụng đất và là đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất 200m², ở ô đất số 37, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, tại thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích đo hiện trạng là 211,5m², đã được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định số 936/QĐ- UB, ngày 30 tháng 5 năm 2000; Quyết định số 379/QĐ - UB, ngày 18 tháng 8 năm 2000 và Quyết định số 634/QĐ – UB, ngày 15 tháng 12 năm 2000 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên, đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn M; tại sổ theo dõi Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lưu tại Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân ở dòng thứ 24, trang thứ 2, số thứ tự cấp giấy chứng nhận T00076, thể hiện đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn M, (tức Nguyễn Đức M), theo

căn cứ pháp lý là Quyết định số 634/QĐ – UB, ngày 15 tháng 12 năm 2000 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên; do đó có căn cứ khẳng định diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp từ năm 2000 đứng tên ông Nguyễn Văn M (tức Nguyễn Đức M).

Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện: Các đương sự đều trình bày chưa được bàn giao, được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các Quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Phòng Địa chính huyện Bình Xuyên (cũ), nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Xuyên đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn M cùng các giấy chứng nhận của các hộ khác được cấp cùng thời điểm cho ông Nguyễn Văn Q, là Cán bộ Địa chính xã Phú Xuân thời điểm đó, sau đó ông Q đem về, tuy nhiên ông Q không giao cho người được cấp giấy chứng nhận; năm 2003 ông Q bị kỷ luật, cho thôi việc, xong cũng không bàn giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân để giao cho các hộ; đến ngày 21 tháng 3 năm 2023 ông Q chết nên hiện tại Tòa án, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Xuyên, Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân không thu thập được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức M.

Do diện tích đất 200m², ở thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, tại thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc được cấp theo tiêu chuẩn trên cơ sở là đất dân dân, là tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông M và bà H, các đương sự không thỏa thuận gì khác, nên thuộc quyền sử dụng của ông M, bà H tại thời điểm được giao đất.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông M, bà H là người được quyền sử dụng đất diện tích đất 200m², ở ô đất số 37, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, tại thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc và sở hữu các tài sản trên đất, diện tích đất có nguồn gốc do ông M, bà H được cấp theo tiêu chuẩn đất dân dân từ năm 2000, với giá trị tiền phải nộp ban đầu theo ông Minh khai là 2.019.000 đồng (bao gồm cả phí, lệ phí để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 634/QĐ – UB, ngày 15 tháng 12 năm 2000 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên; năm 2004 ông M, bà H có vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Bình Xuyên Vĩnh Phúc, Phòng giao dịch Phú Xuân số tiền gốc là 12.000.000 đồng để làm ăn và đã thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của khoản vay; do đến hạn trả nợ Ngân hàng ông M, bà H không trả được nên đã thỏa thuận chuyển nhượng

toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn S (tức Nguyễn Đức S) và bà Lưu Thị T để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng, tại thời điểm đó ông M, bà H dùng Quyết định giao đất, biên bản giao mốc giới, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân cấp, để thế chấp, đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, các bên thỏa thuận, ông M, bà H rút bản gốc Giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với thửa đất về giao và chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông S, bà T; ngày 06 tháng 7 năm 2005 các bên thực hiện thỏa thuận, giao dịch trên và kể từ đó đến nay ông M, bà H cùng các thành viên trong gia đình không sinh sống, quản lý, sử dụng, sở hữu nhà đất này nữa. Gia đình ông S đã đến sử dụng, cải tạo, xây dựng kiến thiết công trình từ năm 2005 đến nay.

[3.2] Trong những lời khai ban đầu bị đơn bà H cho rằng với số tiền bỏ ra là 12.000.000 đồng vào năm 2005 thì không thể thực hiện được giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m² và các tài sản có trên đất như nguyên đơn khai và được đề cập trong giấy biên nhận ngày 06 tháng 7 năm 2005; nguyên đơn cho rằng đây chính là số tiền đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất; kết quả xác minh thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện ý kiến này của nguyên đơn phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án tại địa phương nơi có đất xác định đối với số tiền 12.000.000 đồng, tại thời điểm năm 2005 là phù hợp với giá đất, vị trí đất mà các bên chuyển nhượng, nên ý kiến của nguyên đơn cho rằng đã trả đủ tiền cho bị đơn để nhận chuyển nhượng nhà đất là có căn cứ, phù hợp với thực tế giao dịch, điều này cũng được các đương sự xác nhận tại phiên tòa ngày 28 tháng 02 năm 2024 là ông S đã giao, ông M đã nhận đủ số tiền 12.000.000 đồng và điều đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 7 năm 2005; do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Xem xét hình thức, nội dung “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư, (đất ở)” ngày 06 tháng 7 năm 2005 thấy rằng:

Sau khi nguyên đơn giao đủ số tiền cho ông M, thì hai bên có nhờ ông Trần Bá H, là Trưởng thôn L, xã P, huyện B lập “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005; sau đó hai bên cùng nhau ký kết, nguyên đơn, bị đơn là ông M khẳng định chữ ký người được chuyển quyền sử dụng đất và người nhận chuyển quyền sử dụng đất là của các bên; đối với bị đơn là bà H, ban đầu không thừa nhận chữ ký người chuyển quyền sử dụng đất không phải của bà; Hội đồng xét xử xét thấy: Ông M, bà H không phải là người có khó khăn trong nhận thức, hay làm chủ hành vi; không phải là người bị nhược điểm thể chất, về tinh thần; Theo kết quả trưng cầu giám định về tài liệu của Viện Khoa học Hình sự, Bộ Công an, khẳng định chữ viết, chữ ký bên “Người chuyển quyền sd” Phạm Thị H trong “Giấy chứng nhận

chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005 là của bà Hương nên có căn cứ, cơ sở để khẳng định bà Hương, ông Minh đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 7 năm 2005, về nội dung, “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005 đã thể hiện rõ diện tích đất chuyển nhượng, số ô, số thửa, tờ bản đồ của vị trí đất, kèm theo giấy xác nhận giá trị chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên, điều này phù hợp với quy định tại Điều 705, 708, 709 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Sau khi các bên đã ký kết, thỏa thuận nội dung chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, thể hiện ý chí, nguyện vọng của các bên; ông S, bà T đã đến Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, để xuất xin xác nhận của UBND xã Phú Xuân và UBND xã Phú Xuân đã xác nhận vào nội dung của “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005, phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Trần Bá H, nguyên là Trưởng thôn L, xã P, huyện B thời điểm đó và là người trực tiếp viết nội dung của “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005, ký chứng kiến sự việc, cũng như lời khai của người làm chứng là ông Phạm Văn M, là người cùng được đề cập trong “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005; điều này thể hiện ý chí của ông M, bà H đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông S, bà T; phù hợp với quy định tại Điều 706 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất ngày 06 tháng 7 năm 2005 là có hiệu lực pháp luật.

[4]. Xét ý kiến của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005, là hợp pháp; Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất 200m², ở thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, tại thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, đo hiện trạng là 211,5m² và các tài sản trên đất là tài sản chung phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông M và bà H; do đó những tài sản này là của bà H và ông M; khi giải quyết ly hôn và nuôi con chung, những tài sản này chưa chia; do đó ông M, bà H cùng các thành viên trong gia đình đều có quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với tài sản này; ông M và bà H đã ký kết vào “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư, (đất ở)” ngày 06 tháng 7 năm 2005 để giao nhà và đất cho ông S, bà T; theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3, mục II, Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục II của Nghị quyết hướng

dẫn quy định về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư, (đất ở)” ngày 06 tháng 7 năm 2005 được ký kết giữa các bên là hợp pháp, bởi lẽ:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 06 tháng 7 năm 2005, diện tích đất đứng tên hộ ông Nguyễn Đức M, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, đủ điều kiện để chuyển nhượng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc lúc đó đại diện là ông Nguyễn Văn H, Phó Chủ tịch UBND xã Phú Xuân, ký xác nhận; mục đích và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không trái pháp luật; trái đạo đức xã hội; ông M, bà H hoàn toàn có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị lừa dối, ép buộc gì nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức N và anh Nguyễn Đức L, là các con của ông M, bà H, trong những lời khai ban đầu cho rằng: Khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất ngày 06 tháng 7 năm 2005 thì làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức M xong tại thời điểm xác lập quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản là diện tích đất và nhà trên đất này thì các anh L còn nhỏ, anh N chưa sinh không có công sức gì đóng góp, xây dựng lên các tài sản này; khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất ngày 06 tháng 7 năm 2005 thì các anh còn nhỏ, không có công sức gì đóng góp, xây dựng lên các tài sản này, trong những lời khai ban đầu, các anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bị đơn; tại phiên tòa ngày 28 tháng 02 năm 2024, các anh đã xác nhận những nội dung như nguyên đơn trình bày là đúng; các thành viên trong gia đình ông M đã biết việc ông M, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005, xong không ai phản đối gì việc chuyển nhượng của ông M, bà H, mặt khác gia đình cũng đã sắp xếp để các anh được một phần đất của ông cha để lại nên các anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các phân tích này phù hợp với các quy định tại các điểm từ điểm a.1 đến a.6 của tại tiểu mục 2.3, mục II, Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên các ý kiến của nguyên đơn đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 7 năm 2005 là phù hợp, để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Mặt khác, kể từ khi nhận chuyển nhượng ngày 06 tháng 7 năm 2005 đến nay, gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định bằng việc đã dỡ bỏ toàn bộ công trình cũ của gia đình ông M, bà H, xây dựng, kiến thiết công trình mới như ngày nay trên toàn bộ thửa đất; quá trình xây dựng ông M đã trực tiếp làm việc, xây dựng kiến thiết cho ông S, bà T, các thành viên trong gia đình không ai phản đối mặc dù đang sinh sống cùng khu dân cư với tài sản đang tranh chấp và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Trần Bá H, ông Phạm Văn M, phù hợp với kết quả thu thập chứng cứ, xác minh tại Ủy ban nhân dân nơi có tài sản tranh chấp, là trong suốt quá trình xây dựng không ai phản đối gì; do đó yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận; Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 06 tháng 7 năm 2005 được ký kết giữa các bên là hợp pháp.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Đức S và bà Lưu Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 200m², ở thửa đất số ở ô đất số 37, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, tại thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc cho mình theo quy định của pháp luật. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Đức M, nếu còn tồn tại thì không còn giá trị lưu hành, kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật.

[5]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của nguyên đơn: Đo hiện trạng thửa đất có diện tích là 211,5m² (Tăng hơn so với diện tích đất được cấp là 11,5m²), có sự tăng hơn so với giấy chứng nhận và diện tích ban đầu nhà nước giao cho bị đơn, sự tăng thêm này là do sai số trong quá trình đo đạc, không có tranh chấp với các hộ liền kề, không lấn chiếm vào hành lang giao thông và từ diện tích đất ban đầu được giao, nên cần công nhận sự thỏa thuận của các bên theo diện tích đất thực tế khi đo đạc là 211,5m².

[6]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Trong giai đoạn xử lý đơn khởi kiện và quá trình chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án vẫn còn một số tồn tại như không xử lý đơn khởi kiện đúng thời hạn, việc thu thập chứng cứ không đúng quy trình tố tụng dẫn đến vụ án bị kéo dài và ban hành Quyết định tạm đình chỉ chưa phù hợp với các quy định của pháp luật là đúng; xong những tồn tại này là của Thẩm phán cũ được phân công giải quyết vụ án, Thẩm phán cũ đã bị thay đổi nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này;

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng anh Nguyễn Đức L, anh Nguyễn Hoài N không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án;

Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù tại thời điểm xác lập quyền sử dụng đối với diện tích đất này các anh chưa được sinh ra; khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 06 tháng 7 năm 2005 thì các anh còn nhỏ; xong vì diện tích đất này cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức M; trải qua thời gian dài kể từ khi ký kết hợp đồng đến khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, thì Hợp đồng này chưa được thực hiện, nên danh nghĩa quyền sử dụng đất này vẫn là của gia đình ông M, bà H và các thành viên là anh N và anh L; phán quyết của Hội đồng xét xử dù có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng sẽ ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của anh L và anh N, do đó Hội đồng xét xử xác định anh L và anh N là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là đúng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]. Về chi phí tố tụng: Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện chịu cả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của nguyên đơn. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; ông Nguyễn Đức S và bà Phạm Thị H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, tại phiên tòa ông Nguyễn Đức M xin tự nguyện chịu toàn bộ án phí, không để bà H phải chịu cùng và bà H đồng ý, Hội đồng xét xử chấp nhận việc chịu án phí của ông Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 691, 693, 694, 705, 707, 708, 712 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 116, 117, Điều 500, 501, 502 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, “Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư (Đất ở)” ngày 06 tháng 7 năm 2005 được ký kết giữa bên chuyển

nhượng ông Nguyễn Đức M, bà Phạm Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức S, bà Lưu Thị T có hiệu lực pháp luật

Ông Nguyễn Đức S và bà Lưu Thị T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, ở thửa đất số 239, tờ bản đồ số 01, tại thôn Lý Nhân, xã Phú Xuân, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích đo hiện trạng là 211,5m² và có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; (Có sơ đồ hiện trạng chi tiết kèm theo);

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1] Ông Nguyễn Đức S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003722, ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên.

[2.2] Ông Nguyễn Đức M chịu cả án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức S tự nguyện chịu cả số tiền 5.900.000 đồng (*Năm triệu chín trăm nghìn đồng*); xác nhận ông Nguyễn Đức S đã nộp đủ.

[4]. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm

Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7a, 7b 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:

- VKSND huyện Bình Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Tấn Tám

