

Bản án số: **02/2024/DS - ST**

Ngày 17 tháng 4 năm 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 K - TỈNH NINH BÌNH

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thế Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Nghi và ông Vũ Xuân Dự.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà, thư ký Toà án nhân dân huyện K - tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện VKSND huyện K tham gia phiên tòa: Ông Ninh Trọng Khánh, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 04 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLST - DS ngày 4 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-DS ngày 14/03/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 02/4/2024; giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà 113/41 đường 11, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Văn D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà 150 đường L, phố V, phường N, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Bị đơn:

+ Anh Vũ Văn C, sinh năm 1980; địa chỉ: xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt lần thứ hai không có lý do).

+ Chị B, sinh năm 1985; địa chỉ: số nhà 113/41 đường 11, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan : Chị Mai Thị Thu H, sinh năm 1976; Địa chỉ: xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 8/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 2006 bà mua một mảnh đất trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn cũ của ông Vũ Văn C1. Sau khi mua nhà đất của ông C1, bà cho lại vợ chồng anh Vũ Văn C (con rể bà) và chị B (con gái bà) sử dụng, đồng thời cũng cho tiền để vợ chồng anh C và chị B dỡ nhà cũ để xây 01 ngôi nhà mái bằng mới.

Năm 2014 vợ chồng anh C làm ăn thua lỗ nên có ý định bán căn nhà và thửa đất nêu trên để trang trải nợ. Vì thế bà lại phải một lần nữa bỏ tiền ra để mua lại chính căn nhà và thửa đất này, ngày 20/11/2014 vợ chồng anh C, chị B đã lập “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” để chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng 2.280m² đất ở khu dân cư xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình tại thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3 xã C, huyện K lập năm 1997. (bao gồm 290m² đất ở nông thôn, 1.230m² đất vườn, 500m² đất ao và 260m² đất 2 lúa) ; tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà một tầng mái bằng, công trình phụ liền kề. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn). Với ý định sau này sẽ sang tên cho con anh C, chị B (cháu Vũ Chí C2, sinh ngày 19/9/2004) sử dụng, nên khi lập “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” ngày 20/11/2014 chỉ ghi về trách nhiệm anh C, chị B phải làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho bà mà không ghi thời hạn cụ thể anh C, chị B phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Anh C, chị B đã nhận đủ số tiền 600 triệu đồng bán nhượng nhà đất của bà và đã ký xác nhận trong “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” đề ngày 20/11/2014 và đã bàn giao nhà ở, quyền sử dụng 2.280m² đất cho bà ngay sau khi nhận đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hiện tại nhà đất này vẫn đang do bà quản lý và cho người khác thuê sử dụng.

Năm 2016 Anh Vũ Văn C (con rể bà) và chị B (con gái bà) đã ly hôn theo Bản án số 999/2016/HNGĐ-ST ngày 22/09/2016 của TAND quận T (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh. Vào thời điểm khi vợ chồng anh C, chị B ly hôn (năm 2016) cháu C2 mới 12 tuổi chưa đủ tuổi nhận chuyển nhượng nhà đất. Do vậy anh C, chị B tiếp tục thỏa thuận với bà khi nào cháu C2 đủ 18 tuổi sẽ chuyển nhượng nhà đất sang tên cho cháu C2.

Sau khi anh C, chị B ly hôn, anh C đi làm ăn ở nước ngoài, lại đang quản lý Giấy CNQSDĐ nên vào năm 2022 khi cháu C2 đã đủ 18 tuổi vẫn chưa thể làm thủ tục sang tên cho cháu C2 được. Đến nay khi anh C hết hợp đồng lao động ở nước ngoài và trở về Việt Nam, bà đã nhiều lần yêu cầu anh C, chị B làm thủ tục chuyển quyền sử dụng nhà đất sang cho bà hoặc chuyển thẳng sang tên cho cháu Vũ Chí C2 nhưng anh C không đồng ý mà không đưa ra được bất cứ lý do hợp pháp nào.

Dưới góc độ tình cảm, bà thậm chí đã chấp nhận cắt lại cho anh C một suất đất để làm nhà ở, phần còn lại chuyển thẳng sang tên cháu C2 nhưng anh C vẫn không chấp nhận.

Do đó bà khởi kiện để yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản đã ký kết giữa bà và vợ chồng anh C, chị B có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng anh C, chị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 20/11/2014; phải bàn giao và cung cấp các giấy tờ nhà đất, giấy tờ nhân thân, ký và hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà đối với tài sản mua bán chuyển nhượng theo hợp đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình bà đã giao nộp: 01 bản chính Giấy sang nhượng nhà và đất ở lập ngày 20/11/2014; 01 Bản án số 999/2016/HNGĐ-ST ngày 22/9/2016; 01 Bản CCCD (bản công chứng) của Phạm Thị T và B; 01 Bản trích lục sổ địa chính năm xã C năm 1997, chủ sử dụng đất: Vũ Văn C1; 01 Trích lục thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã C lập năm 1997 tỷ lệ 1/2000; 01 Trích lục thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã C lập năm 2013, tỷ lệ 1/1000, chủ sử dụng đất Vũ Văn C; 01 Giấy ủy quyền lập và công chứng ngày 31/07/2023.

Bị đơn thứ nhất chị B trong biên bản trình bày ý kiến ngày 16/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Chị là con đẻ của bà Phạm Thị T; Trước đây chị và anh Vũ Văn C là vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân tồn tại, chị và anh Vũ Văn C có tài sản chung là 01 căn nhà một tầng mái bằng (diện tích xây dựng khoảng 80m²), công trình phụ liền kề và quyền sử dụng 2.280m² đất tại thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3 xã C, huyện K lập năm 1997. Thửa đất nêu trên bao gồm: 290m² đất ở nông thôn; 1.230m² đất vườn; 500 m² đất ao và 260m² đất 2 lúa. Tài sản nhà và đất nêu trên tọa lạc tại khu dân cư xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Nguồn gốc tài sản này trước đây của bố anh C là ông Vũ Văn C1, sau đó mẹ chị là bà Phạm Thị T cho chị và anh C tiền mua lại vào năm 2006 nên trên hồ sơ chuyển nhượng là chuyển trực tiếp từ ông C1 sang tên anh C. Khi mua nhà đất của ông C1 thì trên đất chỉ có 01 căn nhà cấp bốn đã cũ, bà T cho tiền để chị và anh C xây thêm 01 căn nhà mái bằng diện tích khoảng 80m² để ở.

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên chị và anh C vào miền Nam sinh sống làm việc, căn nhà và đất đai để không không sử dụng. Năm 2014 do cần tiền lo chi trả cuộc sống và công việc làm ăn nên vợ chồng chị quyết định bán nhà đất nêu trên. Biết việc vợ chồng chị bán nhà đất, bà Phạm Thị T nói nếu bán đi mà sau này muốn về quê không có chỗ ở nên khuyên vợ chồng chị không bán. Do anh C vẫn kiên quyết bán nên bà Phạm Thị T đề nghị mua lại với ý định sau sẽ cho con trai chị là cháu Vũ Chí C2, khi nào cháu C2 đủ 18 tuổi thì sẽ làm thủ tục chuyển

nhượng QSD đất thẳng sang tên cho cháu C2. Sau khi bàn bạc bà Phạm Thị T, chị và anh C thống nhất giá mua bán nhà đất là 600 triệu đồng bao gồm cả nhà và toàn bộ diện tích 2.280 m² đất tại thửa đất số 345 tờ bản đồ số 3 nêu trên. Văn bản chuyển nhượng hai bên chỉ lập Giấy sang nhượng nhà đất rồi ký điểm chỉ chứ không lập hồ sơ theo mẫu và ra công chứng, chỉ cam kết sẽ có trách nhiệm sang tên sổ đỏ cho bà T và không ghi thời hạn cụ thể. Cũng chính vì mục đích như vậy nên sổ đỏ thửa đất vẫn do anh C quản lý.

Đến năm 2016 do vợ chồng chị sống không hạnh phúc nên đã ly hôn theo Bản án số 999/2016/HNGĐ-ST ngày 22/09/2016 của TAND quận T (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi anh chị ly hôn, anh C đi làm việc ở nước ngoài hẹn ngày về làm thủ tục sang tên đất cho cháu C2. Năm 2022 anh C hết hợp đồng lao động ở nước ngoài và về Việt Nam, khi đó cháu Vũ Chí C2 cũng đã đủ tuổi đứng tên bìa đất nhưng anh C vẫn trì hoãn việc làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T nhiều lần giục anh C thực hiện nghĩa vụ như cam kết nhưng anh C không hợp tác, ngay cả khi bà T nói chấp nhận cắt một phần đất cho anh C lấy chỗ ở.

Chị xác định việc mua bán chuyển nhượng nhà ở và diện tích 2.280m² đất tại thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3 giữa anh Vũ Văn C và chị (bên chuyển nhượng) với bà Phạm Thị T (bên nhận chuyển nhượng) vào ngày 20/11/2014 là hoàn toàn có thật. Việc mua bán do các bên hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc lừa dối gì. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà đất 600 triệu đồng bà T đã bàn giao cho chị và anh C nhận đủ ngay từ ngày 20/11/2014.

Đến nay bà T khởi kiện buộc chị và anh C thực hiện hợp đồng, phải làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng mảnh đất cho bà T thì chị đồng ý vì giữa chị và bà T không có bất cứ tranh chấp gì về nội dung mua bán. Nhưng bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đang do anh C quản lý. Vì thế chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định để bảo đảm quyền lợi của bà T.

Bị đơn thứ hai anh Vũ Văn C: Anh C có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xóm 8, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình nhưng không có mặt tại nơi cư trú. Xác minh của Tòa án thì chính quyền địa phương và thân nhân anh C cho biết anh C hiện đã về Việt Nam, đi làm ăn xa tại thành phố Hà Nội thỉnh thoảng mới trở về địa phương vài ngày rồi đi, không xác định được địa chỉ cư trú của anh C chính xác.

Do đó trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án công khai thông báo tìm kiếm anh C cũng như thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác của Tòa án đối với anh C trên phương tiện thông tin đại chúng. Tiến hành lập biên bản niêm yết theo quy định của pháp luật đối với thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác của Tòa án đối với anh C tại nơi cư trú.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Thu H trong biên bản làm việc ngày 21/11/2023 trình bày:

Chị H xác định chị không có mối quan hệ họ hàng với bà T, chị B, anh C. Do có người giới thiệu được biết bà T có nhà đất ở xóm 8B, xã C để cho thuê; năm 2020 chị H có liên hệ bà T để thuê nhà đất. Hai bên có lập hợp đồng thuê mặt bằng với nội dung bà T cho chị H thuê phần đất có diện tích 100m² trên đó có nhà ở; thời gian thuê 5 năm kể từ năm 2020. Trong hợp đồng không thể hiện giá thuê nhà đất nhưng 2 bên có thỏa thuận với nhau giá thuê nhà đất là 3 triệu đồng /1 năm. Chị H đã thanh toán xong cho bà T toàn bộ số tiền thuê cho 5 năm là 15 triệu đồng kèm theo hợp đồng bà T có phô tô kèm theo cho chị 01 giấy sang nhượng nhà và đất ở đề ngày 20/11/2014 vì lý do nhà đất bà T cho thuê đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh C, chị B nhưng chưa làm xong thủ tục cấp GCNQSDĐ. Chị không biết về việc giấy CNQSDĐ và nhà cho thuê mang tên ai và có tranh chấp như thế nào. Từ khi chị đến thuê nhà đất không ai có ý kiến gì, hàng ngày chị đi làm nên khóa cổng, khóa cửa nên cũng không rõ chủ sử dụng đất có quay về hay không.

Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2024: Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính xã C lập năm 1997; Địa chỉ: Xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Phía Đông tiếp giáp nương nước, kích thước dài 47,42m; Phía Bắc tiếp giáp với kênh, kích thước dài 49,40m; Phía Nam tiếp giáp với đất ông Trần Văn Dậu, kích thước 34,89m; Phía Tây tiếp giáp đất bà Vũ Thị Bảy và đường ngõ, kích thước 67,07m - Diện tích đo đạc thực tế: 2.280 m².

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở 1 tầng, thời điểm xây dựng không xác định; Diện tích: 101,5m²; cao 4m; Kết cấu móng và tường xây gạch, trong ngoài trát vữa xi măng, mái đổ bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; cửa ra vào và cửa sổ làm bằng gỗ có lắp kính màu; hệ thống điện đi ngầm trong tường. Nhà bếp 1 tầng, thời điểm xây dựng không xác định, diện tích: 26 m²; cao 3,3 m;- Kết cấu móng và tường xây gạch chỉ xi măng, bề mặt quét vôi; mái lợp ngói đỏ, kết cấu đỡ mái bằng luồng; nền sàn lát gạch; hệ thống điện đi nổi trên tường. Vật kiến trúc cột cổng, cánh cổng, lưới sắt,, tường bao, nhà vệ sinh, nhà kho, bể nước; cây xanh, cây ăn quả.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp 2.461.873.000 (Hai tỷ bốn trăm sáu mươi một triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn đồng) gồm giá trị đất: 2.121.490.000^d, giá trị tài sản trên đất 340.383.000^d).

Xác minh tại địa phương nơi có đất chuyển nhượng là UBND xã C cung cấp giao dịch “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” lập ngày 20/11/2014 giữa chị B và anh Vũ Văn C với bà Phạm Thị T chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã C, từ trước đến nay không có đơn thư tranh chấp hay khiếu nại gì đối với thửa đất ghi trong giấy sang nhượng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 203, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 29, 33 Luật Hôn nhân gia đình; khoản 1, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2019/QH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20 tháng 11 năm 2014.

Anh C có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H650052 do UBND huyện K cấp ngày 12/10/2006 mang tên Vũ Văn C cho bà T.

Anh C, chị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 21/09/2014 xác lập và thực hiện tại xã C huyện K, tỉnh Ninh Bình; bị đơn thứ nhất anh Vũ Văn C, sinh năm 1980, có địa chỉ cư trú tại xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình; căn cứ quy định tại Điều 26 khoản 9, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu chứng cứ là “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” lập ngày 20/11/2014. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn thứ nhất anh Vũ Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh Vũ Văn C.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng: Căn cứ bản gốc “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” lập ngày 20/11/2014 giữa chị B và anh Vũ Văn C với bà Phạm Thị T thì các bên chuyển nhượng thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3 xã C, huyện K lập năm 1997, bao gồm: 290m² đất ở nông thôn; 1.230m² đất vườn; 500m² đất ao và 260m² đất 2 lúa. Địa chỉ tài sản: Khu dân cư xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số mang tên Vũ Văn C. Hợp đồng chuyển nhượng do hai bên tự lập và ký kết vào ngày 20/11/2014 không qua công chứng, chứng thực theo quy định.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng:

Tại thời điểm xác lập “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” của vợ chồng chị B và anh Vũ Văn C lập ngày 20/11/2014 với bà Phạm Thị T do nguyên đơn cung cấp có nội dung: Về tài sản chuyển nhượng: 01 nhà 01 tầng diện tích khoảng 80m² và quyền sử dụng 2.280m² đất tại thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3 xã C, huyện K lập năm 1997, bao gồm: 290m² đất ở nông thôn; 1.230m² đất vườn; 500m² đất ao và 260m² đất 2 lúa. Địa chỉ tài sản: Khu dân cư xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn).

Bên chuyển nhượng (vợ chồng anh C, chị B) xác nhận đã nhận đủ số tiền 600 triệu đồng của bà Phạm Thị T và cam kết sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên sổ (Giấy chứng nhận QSD đất) cho bà Phạm Thị T khi có yêu cầu. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã ký, điểm chỉ vào “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” từ đó đến nay không có khiếu nại gì về thảo thuận đã ký kết.

Trên thực tế kể từ khi ký kết “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” bà Phạm Thị T đã trực tiếp quản lý đất và sử dụng tài sản trên đất còn cho chị H thuê từ 2020 đến nay. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng do hai bên tự lập và ký kết vào ngày 20/11/2014 đã thực hiện xong về nội dung.

[2.3] Về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất các bên đã xác lập ngày 20/11/2014:

“Giấy sang nhượng nhà và đất ở” là giao dịch dân sự, được chị B và anh C là người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự các bên đã xác lập ngày 20/11/2014 không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2014 anh C và chị B là vợ chồng theo quy định tại Điều 213 cũng như Điều 29, 33 Luật Hôn nhân gia đình thì sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung cả vợ chồng anh chị đã ký kết hợp đồng là đảm bảo chủ thể ký hợp đồng đúng pháp luật.

Hợp đồng các bên ký ngày 20 tháng 11 năm 2014 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký; đúng

trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan nhưng các bên chưa thực hiện theo quy định này, là không tuân thủ quy định về hình thức.

Sau khi các bên ký “Giấy sang nhượng nhà và đất ở” và anh C, chị B đã nhận đủ tiền, anh C, chị B đã bàn giao nhà đất cho bà T quản lý sử dụng. Riêng Giấy CNQSD đất vẫn do anh C chị B quản lý để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà T như thỏa thuận. Nhưng do cả bà T và vợ chồng anh C, chị B đều đang sinh sống ở TP Hồ Chí Minh nên việc làm thủ tục chuyển nhượng khi đó chưa thực hiện ngay được và cho đến nay cũng chưa thực hiện được lỗi không thực hiện được là do phía anh Vũ Văn C.

Căn cứ Điều 129 thì Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[2.4] Từ những phân tích tại mục [2.1] đến [2.3] trên Hội đồng xét xử nhận định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất xác lập ngày 20 tháng 11 năm 2014 đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3, xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H650052 do UBND huyện K cấp ngày 12/10/2006, có diện tích 290 m² đất ở nông thôn; 1.230 m² đất vườn; 500 m² đất ao và 260 m² đất 2 lúa, 01 nhà 01 tầng diện tích 80m², mang tên chủ sử dụng Vũ Văn C giữa bà Phạm Thị T với vợ chồng anh Vũ Văn C và chị B; Tuy có vi phạm về hình thức nhưng nội dung đảm bảo giá trị pháp lý, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, vợ chồng chị B và anh C đã bàn giao tài sản; Đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 20/11/2014, giữa bà Phạm Thị T với vợ chồng anh Vũ Văn C và chị B hiệu lực.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H650052 do UBND huyện K cấp ngày 12/10/2006 mang tên chủ sử dụng Vũ Văn C, Quá trình giải quyết vụ án anh Vũ Văn C chưa bàn giao cho bà Phạm Thị T. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận cần buộc anh Vũ Văn C bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Phạm Thị T.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí đo đạc thẩm định giá nhưng nguyên đơn

đã thanh toán xong. Không yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền chi phí đo đạc định giá tài sản nên hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận do vậy phía bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 129, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 170, 203 Luật đất đai; Điều 29, 33 Luật Hôn nhân gia đình.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 203, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2019/QH14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3 xã C, huyện K lập năm 1997, bao gồm: 290m² đất ở nông thôn; 1.230m² đất vườn; 500m² đất ao và 260m² đất 2 lúa. Địa chỉ tài sản: Khu dân cư xóm 8B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình xác lập ngày 20 tháng 11 năm 2014 giữa bà Phạm Thị T với vợ chồng anh Vũ Văn C và chị B có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc anh Vũ Văn C có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H650052 do UBND huyện K cấp ngày 12/10/2006 mang tên chủ sử dụng Vũ Văn C cho bà Phạm Thị T.

+ Bà Phạm Thị T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí: Anh Vũ Văn C và chị B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. (Cụ thể: Anh C phải nộp 150.000^d, chị B phải nộp 150.000^d).

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

4. 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 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, 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 :

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- UBND xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Thế Anh