TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN L** **TỈNH Y**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 08/2024/DS-ST
Ngày 25-10-2024
V/v tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền SD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L- TỈNH Y

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Duy Đô
Các Hội thẩm nhân dân:
1- Ông Trương Xuân Vũ;
2- Ông Hoàng Văn Khiếu.

Thư ký phiên toà: Bà Lương Thuỳ Linh, Thư ký Toà án nhân dân huyện L- tỉnh Y.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L- tỉnh Y tham gia phiên toà: Ông Lý Văn Tầm- Kiểm sát viên.

Ngày 25-10-2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện L- tỉnh Y, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2023/TLST-DS ngày 20-4-2023 về tranh chấp quyền sở hữu tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐXX-ST ngày 16-9-2024; Quyết định hoãn phiên toà số 18/2024/QĐST-DS ngày 27-9-2024; Thông báo mở lại phiên toà số 10/2024/DS-TB ngày 14-10-2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H
Địa chỉ: Tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tiến Dũng. Địa chỉ: P505b chung cư Aszky- phường Định Công- quận Hoàng Mai- thành phố Hà Nội; ông Lê Văn Du. Địa chỉ: CH3028 Hh1b Linh Đàm- phường Hoàng Liệt- quận Hoàng Mai- thành phố Hà Nội, theo văn bản uỷ quyền ngày 26-5-2023, có mặt.

Bị đơn: Bà Tăng thị L
Địa chỉ: Tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y, có mặt.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đàm Văn Vương- Luật sư Công ty Luật TNHH Bạch Long- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 10 ngõ 40 đường Trần Vỹ- phường Mai Dịch- quận Cầu Giấy- thành phố Hà Nội, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Anh Chu Tiến T; anh Chu Đức Th
Địa chỉ: Tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tiến Dũng. Địa chỉ: P505b chung cư Aszky- phường Định Công- quận Hoàng Mai- thành phố Hà Nội; ông Lê Văn Du. Địa chỉ: CH3028 Hh1b Linh Đàm- phường Hoàng Liệt- quận Hoàng Mai- thành phố Hà Nội, theo văn bản uỷ quyền ngày 26-5-2023, có mặt.

- Ông Mông S;

Địa chỉ: Tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y, vắng mặt.

- Ông Tăng Văn H1 và bà Bùi Thị S.

Địa chỉ: Tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y, bà S có mặt, ông H vắng mặt.

- UBND thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y do bà Đỗ Thanh Th, Phó Chủ tịch đại diện, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Văn V
2. Chị Mông Thị Th
3. Ông Vi Quốc Đ
4. Chị Nông Thị Th1
5. Chị Nguyễn Thị D
6. Ông Hoàng Ngọc Ch
7. Chị Vy Thị Thuý Ch1
8. Anh Vi Chiến L1
9. Anh Vi Văn U
10. Chị Nông Thị Ch2
11. Anh Vy Quốc T1
12. Ông Hoàng Văn H2

Cùng trú tại tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y. Những người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 20-4-2023 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn là bà Trịnh Thị H trình bày: Bà và ông Chu Văn Th chung sống như vợ chồng từ năm 1992, ông bà có 02 con chung là Chu Tiến T sinh năm 1993 và Chu Đức Th1 sinh năm 1995. Quá trình chung sống ông bà có tạo lập được khối tài sản chung trong đó có thửa đất tại thôn Th (nay là tổ 13) thị trấn Y Th, thửa đất có diện tích 120 m^2, được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493 ngày 03-9-2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH mang tên hộ ông Chu Văn Th.

Tháng 9 năm 2003, bà đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan. Do xảy ra mâu thuẫn nên tháng 6 năm 2010 bà và ông Chu Văn Th làm thủ tục ly hôn và được Toà án nhân dân huyện L giải quyết tại Bản án số 19/2010/HNGĐ-ST ngày 27-8-2010. Khi ly hôn phần tài sản chung bà và ông Th không yêu cầu giải quyết; ông bà tự thoả thuận chia tài sản chung nhưng không thoả thuận gì về diện tích đất này. Tháng 11 năm 2010, do bị bệnh hiểm nghèo nên ông Chu Văn Th chết, trong di chúc ông Th không để lại diện tích đất nói trên.

Năm 2022, bà từ Đài Loan về nước thấy bà Tăng thị L đang sử dụng thửa đất của bà và ông Chu Văn Th, bà có yêu cầu bà L trả lại nhưng bà L không đồng ý. Bà khẳng định thửa đất trên bà chưa chuyển nhượng hay tặng, cho ai. Nay bà khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc bà Tăng thị L phải trả lại cho bà thửa đất đã được UBND huyện L cấp mang tên hộ ông Chu Văn Th trị giá 500.000.000 đồng; chia di sản thừa kế đối với diện tích đất trên cho bà và các đồng thừa kế, cụ thể bà yêu cầu được chia ½ diện tích đất tương ứng 250.000.000 đồng; đối với phần di sản của ông Th bà đề nghị được sử dụng diện tích đất và trả giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế.

Ngày 26-5-2023, bà Trịnh Thị H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất trên.

Trong bản tự khai và tại phiên hòa giải bị đơn là bà Tăng thị L trình bày: Năm 2003 UBND huyện L có tổ chức đấu thầu đất tại khu vực thôn Th (nay thuộc tổ 13) thị trấn Y Th- huyện L, hộ ông Chu Văn Th trúng thầu 01 mảnh đất diện tích 120 m^2, ngày 03-9-2004 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00709 QSDĐ/312-QĐUBH, DC4T92. Cùng được cấp bên cạnh là thửa đất của hộ ông Mông Triều T cho gia đình bà. Thời điểm vợ ông Chu Văn Th chuẩn bị đi xuất khẩu lao động, do điều kiện gia đình khó khăn nên hai vợ chồng ông Th thống nhất bán 02 m trong lô 06 m đất mặt đường của mình liền với lô đất hộ ông T, sâu hết đất được cấp với số tiền 12.000.000 đồng. Khi đó vợ ông Th là bà Trịnh Thị H còn ở nhà nên vợ chồng ông Th thống nhất bán lấy tiền trang trải việc gia đình. Trong thời gian bà Trịnh Thị H đi xuất khẩu lao động, ông Chu Văn Th có rao bán nốt 04 m mặt đường còn lại, một số hộ đến đặt vấn đề mua nhưng do diện tích này chưa được tách sổ với diện tích 02 m mặt đường đã bán trước đó nên họ không mua nữa. Ông Chu Văn Th đã đến gia đình bà đề nghị bà mua nốt 04 m đất mặt đường còn lại, ông Th nói là hai vợ chồng đã thống nhất bán thửa đất trên và hứa khi nào bà H về nước thì hai vợ chồng sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên gia đình bà đồng ý mua với giá là 90.000.000 đồng. Hai bên lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 102.000.000 đồng, bao gồm cả số tiền 12.000.000 đồng đã mua 02 m đất mặt đường trước đó. Sau khi thanh toán xong, ông Th đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà vào ngày 17-7-2009 có bà con xung quanh khu vực đó làm chứng. Đến tháng 11 năm 2010 ông Chu Văn Th chết do mắc bệnh hiểm nghèo nên không có điều kiện hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng. Từ khi mua 04 m mặt đường còn lại (năm 2009) đến nay gia đình bà trồng cây sau đó cho gia đình ông Tăng Văn H thuê làm ga ra ô tô, hàng năm gia đình bà đều nộp thuế đầy đủ, không xảy ra vấn đề tranh chấp.

Tháng 6 năm 2022, bà Trịnh Thị H về nước, khi gặp bà H, bà có đặt vấn đề hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất đã mua, bà H cho rằng việc mua bán của chồng, bà không biết. Sau đó bà có đến gặp bà H để bàn bạc tìm biện pháp giải quyết nhưng bà H không có ở nhà. Việc tranh chấp đã được UBND thị trấn Y Th hoà giải nhưng không thành. Nay Bà Trịnh Thị H khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại thửa đất trên, quan điểm của bà như sau:

Việc mua bán đất giữa bà và ông Chu Văn Th là có thật, có những hộ gia đình xung quanh chứng kiến. Sau khi thanh toán xong ông Chu Văn Th đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà và nói đã thống nhất với vợ về việc bán mảnh đất trên, ông Th hứa khi bà Trịnh Thị H về nước sẽ hoàn tất việc chuyển nhượng. Sau khi mua gia đình bà đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Trong di chúc, ông Chu Văn Th để lại toàn bộ tài sản cho các con cũng không có mảnh đất này. Nay bà H yêu cầu trả lại thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà nhất trí với yêu cầu bà mua thửa đất với giá thị trường thời điểm đó, nay bà H phải trả cho bà theo giá thị trường thời điểm hiện tại. Ông Chu Văn Th là người đại diện cho hộ gia đình có đóng góp trong tài sản chung của hai vợ chồng. Ông Th đã bán mảnh đất cho gia đình bà, nay bà H không nhất trí, bà yêu cầu chia đôi mảnh đất, bà nhận phần tài sản là đất của ông Chu Văn Th.

Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Chu Tiến T và anh Chu Đức Th1 trình bày: Các anh là con của ông Chu Văn Th và bà Trịnh Thị H. Ngày 03-9-2004 gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thôn Thoóc Phưa (nay thuộc tổ 13) thị trấn Y Th- huyện L mang tên hộ ông Chu Văn Th, mảnh đất diện tích 120 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00709 QSDĐ/312-QĐUBH, DC4T92. Ngày 08-11-2010 ông Chu Văn Th chết, trong di chúc không định đoạt thửa đất trên. Nay bà Trịnh Thị H khởi kiện yêu cầu bà Tăng thị L phải trả lại thửa đất gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các anh hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ, không có ý kiến gì thêm.

Ông Mông S trình bày: Ông là chồng bà Tăng thị L; những nội dung bà L đã trình bày ông hoàn toàn nhất trí.

Ông Tăng Văn H và bà Bùi Thị S trình bày: Năm 2015 ông bà có thuê thửa đất của bà Tăng thị L tại tổ 13 thị trấn Y Th (thửa đất đang có tranh chấp hiện nay) làm bãi rửa xe. Trên thửa đất ông bà có làm một căn nhà tạm khung thép lợp mái tôn. Việc tranh chấp đất là do hai bên, ông bà không có ý kiến. Khi nào bà L lấy lại thửa đất hoặc theo quyết định của Toà án ông bà sẽ tháo dỡ, thu dọn các tài sản của mình và trả thửa đất.

Trong văn bản gửi Toà án, UBND thị trấn Y Th- huyện L có quan điểm như sau:

Theo hồ sơ địa chính năm 2014, thửa đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa 66, tờ bản đồ 49 tỷ lệ 1/500, đo đạc chỉnh lý biến động năm 2013, diện tích cả thửa là 240 m^2 (do gộp thửa 41 và thửa 42 thuộc tờ bản đồ số 30 đo đạc năm 2004), loại đất: Đất ở tại đô thị. Theo hồ sơ địa chính năm 2004, thửa đất 41, tờ bản đồ 30 có diện tích 120 m^2 đất ở tại đô thị, tên chủ sử dụng là Chu Văn Th. Thửa đất số 42 , tờ bản đồ 30 có diện tích 120 m^2 đất ở tại đô thị, tên chủ sử dụng là Tăng Thị Lan.

Thửa đất tranh chấp (thửa 41, tờ bản đồ số 30) có nguồn gốc như sau: Năm 2002, ông Chu Văn Th cư trú tại thôn Th- xã Y T mua của nhà nước thửa đất này, năm 2004 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy đứng tên ông Chu Văn Th, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có số phát

hành Đ698493, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00709 QSDĐ/312-QĐUBH, do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 mang tên hộ ông Chu Văn Th, diện tích 120 m^2 đất ở tại đô thị, số thửa 41, tờ bản đồ 30. Từ khi được giao và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi qua đời, ông Chu Văn Th không sử dụng lô đất vào mục đích gì và cũng không kê khai nộp thuế thửa đất trên.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tăng thị L: Năm 2002, sau khi được giao đất, ông Th, bà H đã bán 02 m đất theo chiều rộng mặt đường cho bà Tăng thị L. Đến năm 2009, ông Th bán nốt 04 m mặt đường còn lại cho bà Tăng thị L, việc mua bán có hợp đồng, có người làm chứng nhưng không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi mua bán cũng chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai theo quy định. Do có việc mua bán thửa đất trên nên ông Chu Văn Th đến khi qua đời không sử dụng lô đất vào mục đích gì và cũng không kê khai nộp thuế thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Tăng thị L đã sử dụng và cho thuê thửa đất. Đến năm 2012, bà L kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với thửa đất trên và nộp thuế đến nay. Đến năm 2013, nhà nước triển khai đo đạc lập bản đồ chỉnh lý biến động đất trên địa bàn thị trấn Y Th, bà L đã đăng ký kê khai thửa đất mua của ông Th, đơn vị tư vấn đã đo đạc gộp 02 thửa đất (thửa 41 và thửa 42 thuộc tờ bản đồ số 30 đo đạc năm 2004) thành thửa 66, tờ bản đồ 49 tỷ lệ 1/500, có diện tích 240 m^2. Trong suốt thời gian từ năm 2004 (khi sáp nhập thôn Th vào thị trấn Y Th) đến tháng 10 năm 2022, thửa đất trên không có tranh chấp, không có ai khác ngoài bà Tăng thị L kê khai nộp thuế và sử dụng.

UBND thị trấn Y Th có ý kiến như sau: Bà Trịnh Thị H không phải là vợ ông Chu Văn Th, sống chung với ông Chu Văn Th từ năm 1992. Đến năm 2002 ông Th mua đất, năm 2004 được cấp giấy, trên giấy ghi mục chủ sử dụng là hộ ông Chu Văn Th nhưng trong hồ sơ xin cấp giấy không có đăng ký tên chủ sử dụng tất cả các thành viên trong gia đình ông Th, như vậy mục tên chủ sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chính xác.

Thực tế có xảy ra việc mua bán đất giữa ông Chu Văn Th, bà Trịnh Thị H và bà Tăng thị L. Hai bên gia đình ông Th, bà H và gia đình bà L đều biết việc đó, tuy nhiên các bên không làm thủ tục theo quy định. Năm 2002, ngay sau khi mua đất, ông Th, bà H đã bán cho bà L 02 m; năm 2009 bán tiếp cho bà L 04 m còn lại nên từ khi mua đất ông Th không sử dụng vào mục đích gì và cũng không kê khai nộp thuế thửa đất trên. Đến năm 2013, nhà nước triển khai đo đạc lập bản đồ chỉnh lý biến động đất trên địa bàn thị trấn Y Th, bà L đã đăng ký kê khai thửa đất này trong hồ sơ địa chính và chỉ có bà L là người sử dụng, đăng ký hồ sơ địa chính, kê khai nộp thuế từ khi mua của ông Th đến nay.

Trong văn bản về phân chia tài sản giữa ông Chu Văn Th, bà Trịnh Thị H năm 2010 cũng như bản di chúc của ông Th năm 2010 đều không thể hiện việc ông Th, bà H còn có tài sản là thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ698493, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00709 QSDĐ/312-QĐUBH, do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004. Trong suốt thời

gian từ năm 2004 đến tháng 10 năm 2022 bà L là người sử dụng đất mà không có tranh chấp, đến khi bà L đề nghị bà H ký kết các giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh tranh chấp.

Ý kiến của những người làm chứng:

Anh Nguyễn Văn V trình bày: Anh là hàng xóm của gia đình bà Tăng thị L và gia đình ông Chu Văn Th. Vào năm 2009 (không nhớ rõ cụ thể ngày, tháng) tại nhà bà Tăng thị L anh có được chứng kiến việc ông Chu Văn Th chuyển nhượng thửa đất cho bà Tăng thị L. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Chu Văn Th ký với tư cách người chuyển nhượng, bà Tăng thị L ký với tư cách người nhận chuyển nhượng, anh ký là người làm chứng. Sau khi các bên ký hợp đồng, bà Tăng thị L chuyển tiền cho ông Chu Văn Th, ông Th nhận tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Thửa đất hai bên chuyển nhượng cho nhau có địa chỉ tại thôn Th (nay thuộc tổ 13) thị trấn Y Th, chính là thửa đất đang tranh chấp hiện nay. Việc chuyển nhượng thửa đất cho bà L có sự thống nhất giữa vợ chồng ông Chu Văn Th, bà Trịnh Thị H hay không thì đó là việc của gia đình ông Th.

Chị Mông Thị Th2 trình bày: Chị có quan hệ là em cô của ông Mông S. Chị khẳng định việc chuyển nhượng 02 m đất mặt đường giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L là có sự thống nhất của vợ chồng ông Th, bà H. Lần chuyển nhượng 04 m mặt đường còn lại vào năm 2009 chắc chắn phải có sự thống nhất của cả hai vợ chồng bà H, ông Th thì hai bên mới giao nhận tiền và giấy tờ về thửa đất. Nếu không có sự thống nhất thì vì sao mỗi lần về nước bà H không có ý kiến về thửa đất này, kể cả khi vợ chồng bà H và ông Th ly hôn cũng không thoả thuận phân chia thửa đất này.

Ông Vi Quốc Đ trình bày: Ông khẳng định năm 2003 ông Chu Văn Th chuyển nhượng cho bà Tăng thị L 02 m đất mặt đường có sự thống nhất giữa hai vợ chồng ông Th, bà H vì thời điểm đó bà H vẫn ở nhà. Lần chuyển nhượng 04 m mặt đường còn lại của thửa đất cho bà Tăng thị L theo quan điểm của ông phải có sự thống nhất giữa vợ chồng ông Chu Văn Th mới đi đến làm giấy tờ và giao nhận tiền giữa hai bên.

Chị Nguyễn Thị D trình bày: Chị có quan hệ họ hàng, là em thím của bà Tăng thị L. Lần chuyển nhượng 02 m đất mặt đường năm 2003 giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L có sự thống nhất của vợ chồng ông Th, bà H vì thời điểm đó bà H đang ở nhà. Lần thứ hai chuyển nhượng 04 m đất mặt đường còn lại của thửa đất theo chị phải có sự thống nhất giữa vợ chồng bà H, ông Th vì mỗi lần từ nước ngoài về bà H không có ý kiến gì, cả khi bà H và ông Th ly hôn cũng không thoả thuận gì về thửa đất này. Trước khi chết ông Th để lại di chúc cũng không đề cập đến thửa đất đó.

Ông Hoàng Ngọc Ch trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình bà Tăng thị L và gia đình ông Chu Văn Th. Ông khẳng định thửa đất của gia đình ông chu Văn Th được chuyển nhượng cho bà Tăng thị L làm 02 lần. Lần thứ nhất chuyển nhượng 02 m đất mặt đường của thửa đất có sự thống nhất của vợ chồng bà H, ông Th. Lần thứ hai chuyển nhượng 04 m đất mặt đường còn lại của thửa đất phải có sự

thống nhất của cả hai vợ chồng ông Th, bà H thì mới có việc giao nhận giấy tờ thửa đất, giao tiền. Thỉnh thoảng bà H vẫn về nhà nhưng không có ý kiến gì đến thửa đất đó.

Anh Vi Chiến L trình bày: Anh có quan hệ họ hàng với ông Mông S là chồng của bà Tăng thị L. Lần chuyển nhượng 02 m đất mặt đường năm 2003 giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L có sự thống nhất của vợ chồng ông Th, bà H vì thời điểm đó bà H đang ở nhà. Lần thứ hai chuyển nhượng 04 m đất mặt đường còn lại của thửa đất theo anh phải có sự thống nhất giữa vợ chồng bà H, ông Th.

Anh Vi Văn U trình bày: Anh là hàng xóm của gia đình bà Tăng thị L và gia đình ông Chu Văn Th. Anh nghe nói thửa đất đanmg tranh chấp là do ông Mông S đang sử dụng. Việc chuyển nhượng thửa đất như thế nào anh không nắm được.

Chị Nông Thị Ch1 trình bày: Chị là hàng xóm của gia đình bà Tăng thị L và gia đình ông Chu Văn Th. Chị khẳng định cả hai lần chuyển nhượng đất giữa ông chu Văn Th và bà Tăng thị L phải có sự thống nhất của vợ chồng bà H, ông Th thì mới có việc giao nhận giấy tờ thửa đất và giao nhận tiền.

Anh Vy Quốc T trình bày: Anh là hàng xóm của gia đình bà Tăng thị L và gia đình ông Chu Văn Th. Anh khẳng định lần chuyển nhượng 02 m đất mặt đường năm 2003 giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L có sự thống nhất của vợ chồng ông Th, bà H vì thời điểm đó bà H đang ở nhà. Lần thứ hai chuyển nhượng 04 m đất mặt đường còn lại của thửa đất theo anh phải có sự thống nhất giữa vợ chồng bà H, ông Th vì mỗi lần từ nước ngoài về bà H không có ý kiến gì đối với thửa đất đó.

Ông Hoàng Văn H1 trình bày: Ông là hàng xóm của cả gia đình bà Tăng thị L và gia đình ông Chu Văn Th. Ông khẳng định lần chuyển nhượng 02 m đất mặt đường năm 2003 giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L có sự thống nhất của vợ chồng ông Th, bà H vì thời điểm đó bà H đang ở nhà. Lần thứ hai chuyển nhượng 04 m đất mặt đường còn lại của thửa đất theo ồng phải có sự thống nhất giữa vợ chồng bà H, ông Th.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L- tỉnh Y phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Qúa trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật TTDS và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

Nguyên đơn thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTTDS năm 2015. Bị đơn được triệu tập nhưng chưa có mặt đầy đủ để giải quyết vụ án là chưa thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTTDS năm 2015. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 73, 77 BLTTTDS năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các Điều 147, 157,161, 165, 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 214, 215, 216, 223 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm

2003; Án lệ số 04/2016/Al được Hội đồng Thẩm phán TAND Tối Cao thông qua ngày 06-4-2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án Toà án nhân dân Tối Cao; điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 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, hôn nhân gia đình; khoản 3, Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên không chấp nhận yêu cầu kiện đòi tài sản của nguyên đơn là buộc bà L trả lại diện tích đất 120m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493 ngày 03-9-2004, số vào sổ cấp giấy 00709 mang tên hộ ông Chu Văn Th tại thôn Th nay là tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L.

Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp chia tài sản thừa kế do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện.

Bà Tăng thị L có quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Nguyên đơn bà Trịnh Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu 3.733.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 1.800.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 5.533.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu 13.820.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tranh chấp giữa bà Trịnh Thị H và bà Tăng thị L là tranh chấp quyền sở hữu tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ thường trú tại thị trấn Y Th- huyện L- tỉnh Y nên Tòa án nhân dân huyện L thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mông S; ông Tăng Văn H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; đại diện UBND thị trấn Y Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người làm chứng vắng mặt nhưng trước đó đã có lời khai trực tiếp với Toà án. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định tại khoản 2 điều 227, khoản 2 điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1.] Yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 (thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Tăng thị L) cho bà Trịnh Thị H và các đồng thừa kế, cụ thể bà Trịnh Thị H yêu cầu được chia ½ diện tích đất tương ứng 250.000.000 đồng;

đối với phần di sản của ông Th bà đề nghị được sử dụng diện tích đất và trả giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế. Ngày 26-5-2023, bà Trịnh Thị H có đơn xin rút phần yêu cầu khởi kiện về chia di sản thừa kế (Bút lục số 51). Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện do đó đình chỉ giải quyết yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất trên.

[2.2.] Yêu cầu bà Tăng thị L phải trả lại thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 mang tên hộ ông Chu Văn Th.

Qúa trình giải quyết vụ án các đương sự không thỏa thuận được. Căn cứ đơn yêu cầu của nguyên đơn, ngày 23-6-2023 Tòa án nhân dân huyện L đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất đang tranh chấp, kết quả cụ thể như sau:

Từ điểm A1 đến A2 dài 06 m, giáp đường Nguyễn Tất Thành.

Từ điểm A2 đến A3 dài 20 m, giáp đường bê tông.

Từ điểm A3 đến A4 dài 06 m, giáp mương.

Từ điểm A4 đến A1 dài 20 m, giáp đất bà Tăng thị L, ông Mông S.

Thửa đất tranh chấp có diện tích 120 m^2. Cạnh thửa, diện tích kết quả xem xét thẩm định tại chỗ trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ kèm theo).

Tài sản trên thửa đất: 01 nhà khung thép lợp mái tôn không có tường bao quanh, theo các đương sự thì đây là tài sản của ông Tăng Văn H, bà Bùi Thị S thuê đất của bà Tăng thị L làm ga ra để ô tô. Các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất.

Kết quả định giá tài sản: Thửa đất có giá trị 1.080.000.000đ (*một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng*).

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H, tuyên bà Tăng thị L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00709 QSDĐ/ 312.QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 mang tên Hộ ông Chu Văn Th và toàn bộ thửa đất diện tích 120 m^2 tại tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L với các lý do như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng do hợp đồng không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Việc ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm chủ thể hợp đồng và trái với quy định của pháp luật do ông Chu Văn Th không có quyền chuyển nhượng toàn bộ đối với thửa đất tại tổ 13 thị trấn Y Th- huyện L. Thửa đất trên được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông Chu Văn Th nên thửa đất này là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình ông Chu Văn Th. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung phải được tất cả các thành viên trong

nhóm thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật. Khi ông Chu Văn Th chuyển nhượng thửa đất này cho bà Tăng thị L mà không có sự đồng ý của bà Trịnh Thị H là vi phạm chủ thể của hợp đồng và trái với quy định của pháp luật. Đặc biệt, tài sản chung là bất động sản đứng tên hộ gia đình, khi chuyển nhượng phải được thực hiện dựa trên sự thỏa thuận của tất cả các thành viên trong hộ gia đình (trên 18 tuổi và có năng lực hành vi dân sự), và phải có sự đồng ý bằng văn bản của những thành viên này.

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không nhất trí trả lại thửa đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng yêu cầu khởi kiện không có căn cứ với các lý do như sau:

Việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L là có thật. Bà Trịnh Thị H biết việc ông Th bán thửa đất cho bà Tăng thị L và có được hưởng lợi từ số tiền chuyển nhượng thửa đất. Trước khi bán thửa đất ông Chu Văn Th đã thông báo nhưng bà H không có ý kiến phản đối. Khi thoả thuận chia tài sản chung cũng không đưa thửa đất này vào khối tài sản chung để chia. Những người làm chứng đều khẳng định thời điểm bán 02 m đất mặt đường của thửa đất năm 2003, bà H vẫn đang ở nhà. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Tăng thị L đã sử dụng thửa đất công khai nhưng bà H không có ý kiến phản đối. Theo Án lệ số 04/2016/Al được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án TAND Tối Cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L là phù hợp quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Thứ nhất, về nguồn gốc thửa đất:

Bà Trịnh Thị H và ông Chu Văn Th chung sống như vợ chồng từ năm 1992 không có đăng ký kết hôn; ông bà có hai người con chung là Chu Tiến T sinh năm 1993 và Chu Đức Th1 sinh năm 1995. Năm 2002 ông Chu Văn Th mua của Nhà nước 01 thửa đất tại thôn Thoóc Phưa (nay là tổ 13) thị trấn Y Th. Cụ thể thửa đất số 1, diện tích 120 m^2, mục đích sử dụng đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài. Ngày 03-9-2004 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, mang tên hộ ông Chu Văn Th. Do ông Chu Văn Th và bà Trịnh Thị H không phải là vợ chồng nên thửa đất trên không phải là sở hữu chung hợp nhất mà là sở hữu chung theo phần. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Chu Văn Th có 04 nhân khẩu là ông Chu Văn Th, bà Trịnh Thị H và 02 con là Chu Tiến T và Chu Đức Th1, tuy nhiên khi đó các con của ông Th bà H chưa đủ tuổi thành niên, chưa có công sức đóng góp vào việc tạo lập khối tài sản chung.

Thứ hai, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo lời khai của bà Tăng thị L thì thửa đất tại thôn Thoóc Phưa (nay là tổ 13) thị trấn Y Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 cho hộ ông Chu Văn Th diện tích 120 m^2 có 06 m mặt đường, liền kề là thửa đất của hộ ông Mông Triều T cho gia đình bà Tăng thị L. Thời điểm vợ ông Chu Văn Th là bà Trịnh Thị H chuẩn bị đi xuất khẩu lao động

do điều kiện khó khăn nên vợ chồng ông Th có bàn bạc, thống nhất bán 02 m trong số 06 m mặt đường của thửa đất, phần liền kề với thửa đất của bà L với số tiền 12.000.000đ (*mười hai triệu đồng*) lấy tiền trang trải việc gia đình. Đến năm 2009, ông Chu Văn Th đặt vấn đề bán nốt 04 m mặt đường còn lại của thửa đất cho bà Tăng thị L và hứa khi nào bà H về nước thì vợ chồng sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Sau khi thoả thuận, bà Tăng thị L đồng ý mua 04 m mặt đường còn lại của thửa đất với số tiền 90.000.000đ (*chín mươi triệu đồng*). Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gộp cả lần chuyển nhượng 02 m mặt đường trước đó thành 06 m mặt đường với số tiền 102.000.000đ (*một trăm linh hai triệu đồng*). Quá trình giải quyết vụ án bị đơn xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-7-2009, theo hợp đồng này thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Chu Văn Th, bên nhận chuyển nhượng là bà Tăng thị L; người làm chứng là ông Nguyễn Văn V cùng trú tại thôn Th- thị trấn Y Th- huyện L. Diện tích đất chuyển nhượng 120 m^2; thửa đất số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00709/QSDĐ do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004; giá chuyển nhượng thửa đất 102.000.000đ (*một trăm linh hai triệu đồng*); thời điểm thanh toán ngày 17-7-2009.

Ngày 16-8-2023, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có văn bản đề nghị Toà án trưng cầu giám định chữ ký của ông Chu Văn Th trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tại Kết luận giám định số 163/KL-GĐKTHS (P11) ngày 12-6-2024 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự- Bộ Quốc phòng đã kết luận: Chữ ký trên chữ viết "Ông: Chu Văn Th" cần giám định dưới mục "Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất" trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 17-7-2009 (ký hiệu A) với chữ ký mẫu so sánh ghi của ông Chu Văn Th trên tài liệu ký hiệu từ M1 đến M17 là do cùng một người ký ra (BL 239-240).

Trong biên bản lấy lời khai, người làm chứng là anh Nguyễn Văn V khẳng định có được chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L đối với thửa đất tại thôn Th (nay thuộc tổ 13) thị trấn Y Th. Tại nhà bà Tăng thị L, sau khi các bên ký hợp đồng, bà Tăng thị L chuyển tiền cho ông Chu Văn Th, ông Th nhận tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Những người làm chứng khác cũng khẳng định gia đình ông Chu Văn Th hai lần chuyển nhượng đất cho bà Tăng thị L, trong đó lần chuyển nhượng 02 m đất mặt đường của thửa đất được thực hiện khi bà Trịnh Thị H vẫn ở nhà.

Như vậy, lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng, phù hợp với kết luận giám định thể hiện việc ông Chu Văn Th chuyển nhượng cho bà Tăng thị L thửa đất tại thôn Th (nay là tổ 13) thị trấn Y Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 cho hộ ông Chu Văn Th là đúng thực tế.

Thứ ba, về số tiền từ việc chuyển nhượng thửa đất:

Bà Trịnh Thị H, ông Chu Văn Th chung sống như vợ chồng, không đăng ký kết hôn và có con chung, tài sản chung; đăng ký hộ khẩu thường trú trong cùng hộ

gia đình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Hôn nhân và gia đình thì:*" Gia đình là tập hợp những người gắn bó với nhau do hôn nhân, quan hệ huyết thống hoặc quan hệ nuôi dưỡng, làm pH sinh các quyền và nghĩa vụ giữa họ với nhau theo quy định của Luật này"*.

Từ thời điểm chuyển nhượng đất lần hai theo hợp đồng chuyển nhượng tháng 7/2009 đến tháng 6/2010, bà H, ông Th mới ly hôn. Như vậy trong suốt thời gian bà H đi vắng thì ông Th là người trông nom nhà cửa, chăm sóc con cái, mua sắm tài sản chung cho gia đình… Theo kết quả xác minh, từ năm 2003 đến năm 2010 ở địa phương ông Chu Văn Th là người hiền lành, chăm chỉ làm ăn, đạo đức tốt, không mắc các tệ nạn xã hội như cờ bạc, ma tuý… Bà H không chứng minh được ông Th sử dụng số tiền đã chuyển nhượng thửa đất vào mục đích riêng nên cần xác định khoản tiền này được ông Th đã sử dụng vào mục đích chung chi tiêu trong gia đình trong thời gian bà H không ở nhà. Do đó có căn cứ khẳng định bà H biết và được sử dụng chung khoản tiền từ việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Thứ tư: Trong bản tự khai ngày 26-5-2023 bà Trịnh Thị H khẳng định trong thời gian đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan bà có nhận được thông tin bà Tăng thị L thoả thuận mua bán thửa đất với chồng bà là ông Chu Văn Th. Tháng 6 năm 2010 bà và ông Chu Văn Th ly hôn, khi thoả thuận phân chia tài sản chung, ông Chu Văn Th thừa nhận đã bán thửa đất với giá là 90.000.000 đồng. Như vậy thực tế bà Trịnh Thị H đã biết chính xác việc ông Chu Văn Th chuyển nhượng thửa đất cho bà Tăng thị L từ thời điểm bà và ông Th ly hôn nhưng bà H không có những hành vi phản đối việc chuyển nhượng thửa đất trên của ông Th.

Trong biên bản thoả thuận về việc chia tài sản chung vợ chồng ngày 16-7-2010 giữa bà Trịnh Thị H và ông Chu Văn Th (BL số 16) không thể hiện có thửa đất nói trên. Mặt khác trong Di chúc để lại thừa kế tài sản của ông Chu Văn Th ngày 06-11-2010 (Bút lục số 11) cũng không đề cập đến tài sản là thửa đất trên. Qua đó thể hiện ngay từ thời điểm bà H và ông Th ly hôn, đã xác định thửa đất tại thôn Th (nay là tổ 13) thị trấn Y Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004, không còn là tài sản chung của bà H và ông Th. Nói cách khác, từ thời điểm năm 2010 ông Chu Văn Th, bà Trịnh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liện quan là anh Chu Tiến T, anh Chu Đức Th1 đều đã mặc nhiên thừa nhận gia đình không còn tài sản chung là thửa đất này.

Cũng theo lời khai của nguyên đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng và kết quả xác minh thể hiện: Bà Trịnh Thị H đi xuất khẩu lao động tuy nhiên hộ khẩu vẫn đăng ký thường trú tại tổ 13 thị trấn Y Th và thỉnh thoảng vẫn về nhà; các anh Chu Tiến T, Chu Đức Th1 chung sống cùng ông Chu Văn Th. Như vậy, quan điểm cho rằng ông Chu Văn Th chuyển nhượng thửa đất cho bà Tăng thị L nhưng bà H không biết là không có căn cứ.

Thứ năm: Theo lời khai của bị đơn sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại của thửa đất lần thứ hai vào ngày 17-7-2009, gia đình bà L đã sử dụng trồng chuối, đến năm 2015 cho vợ chồng ông Tăng Văn H, bà Bùi Thị S thuê làm

ga ra ô tô, trên thửa đất ông H, bà S có dựng một căn nhà cột thép lợp mái tôn. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cung cấp các thông báo và biên lai nộp thuế đối với thửa đất đều mang tên bà Tăng thị L. Từ khi mua đất ông Th không sử dụng vào mục đích gì và cũng không kê khai nộp thuế thửa đất trên. Đến năm 2013, nhà nước triển khai đo đạc lập bản đồ chỉnh lý biến động đất trên địa bàn thị trấn Y Th, bà L đã đăng ký kê khai thửa đất này trong hồ sơ địa chính và chỉ có bà L là người sử dụng, đăng ký hồ sơ địa chính, kê khai nộp thuế từ khi mua của ông Th đến nay. Qua đó thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng, bà Tăng thị L đã sử dụng công khai thửa đất này.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 17-7-2009 giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L không có xác nhận của chính quyền địa phương; Hợp đồng chỉ một mình ông Th ký tên mà không có chữ ký của bà Trịnh Thị H nhưng thực tế cho thấy số tiền chuyển nhượng thửa đất đã được ông Chu Văn Th sử dụng vào mục đích chung của gia đình khi bà H đi vắng; bản thân bà Trịnh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Chu Tiến T và anh Chu Đức Th1 biết việc chuyển nhượng thửa đất giữa ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L nhưng không phản đối; sau khi nhận chuyển nhượng, bà Tăng thị L đã sử dụng công khai thửa đất này.

Theo nội dung án lệ số 04/2016/Al được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 06-4-2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án Toà án nhân dân Tối Cao thì: *"Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất".* Đối chiếu nội dung Án lệ trên, có đủ căn cứ xác định bà Trịnh Thị H đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất. Do đó việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông Chu Văn Th và bà Tăng thị L không thuộc trường hợp giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà L có vi phạm hình thức của hợp đồng (hợp đồng không được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định) theo quy định tại Điều 122, Điều 689 BLDS năm 2005; Điều 127 luật đai năm 2003. Tuy nhiên, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 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, hôn nhân gia đình*:"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng*

không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng". Trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng, bà Tăng thị L đã sử dụng thửa đất công khai, ổn định, trồng cây trên đất và sau đó cho thuê mặt bằng có dựng nhà trên đất, bà H biết việc này nhưng không phản đối và bà L cũng không bị cơ quan nào xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà L mặc dù vi phạm về hình thức nhưng vẫn được công nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại thửa đất tại thôn Thoóc Phưa (nay là tổ 13) thị trấn Y Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 cho hộ ông Chu Văn Th và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí giám định và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L- tỉnh Y về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 214, 215, 216, khoản 1 Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Án lệ số 04/2016/Al được Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao thông qua ngày 06-4-2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án TAND Tối Cao;

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 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, hôn nhân gia đình;

Căn cứ khoản 3 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004, cho bà Trịnh Thị H và các đồng thừa kế.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của bà Trịnh Thị H yêu cầu bà Tăng thị L phải trả lại diện tích đất có địa chỉ tại thôn Thoóc Phưa (nay là tổ

13) thị trấn Y Th. Cụ thể thửa đất số 1, diện tích 120 m^2, mục đích sử dụng đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 698493, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 007094 QSDĐ/312-QĐUBH do UBND huyện L cấp ngày 03-9-2004 mang tên hộ ông Chu Văn Th đã cấp cho thửa đất nêu trên.

Bà Tăng thị L có quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Bà Trịnh Thị H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L- tỉnh Y theo biên lai số AA/2021/0003531 ngày 20-4-2023.

- Trả lại cho bà Trịnh Thị H số tiền 11.700.000đ (*mười một triệu bẩy trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí chia di sản thừa kế đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L- tỉnh Y theo biên lai số AA/2021/0003531 ngày 20-4-2023.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Trịnh Thị H phải chịu: 3.733.000đ *(Ba triệu bẩy trăm ba mươi ba nghìn đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 13.820.000đ *(Mười ba triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng)* chi phí giám định; 1.800.000đ *(Một triệu tám trăm nghìn đồng)* chi phí định giá tài sản. Xác nhận bà Trịnh Thị H đã nộp đủ các khoản tiền này.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS-TA-THS.

Phan Duy Đô