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

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày: 29/9/2023
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 THANH LIÊM - TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: ông Trần Văn Cảnh;

Các Hội thẩm nhân dân: ông Quách Xuân Luyện và bà Lê Thị Hà.

- Thư ký phiên toà: ông Vũ Hoàng Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Liêm tham gia phiên tòa: ông Vũ Đình Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLST-DS ngày 12/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị H - sinh năm 1956, có mặt;

2. Bị đơn: ông Đỗ Minh T - sinh năm 1974, đề nghị xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: thôn V T N, xã L C, huyện T L, tỉnh Hà Nam.

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

3.1. Ông Lê Văn C - sinh năm 1958, có mặt;

3.2 . Anh Đỗ Hữu T1 - sinh năm 1999, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: thôn V T N, xã L C, huyện T L, tỉnh Hà Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2022, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Trần Thị H trình bày:*

Bà và ông Đỗ Minh T là người cùng thôn V (nay là thôn V T N), xã L C, huyện T L, tỉnh Hà Nam. Ngày 31/10/2009, bà và chồng bà (ông Lê Văn C) có nhận chuyển nhượng của ông T 140 m^2 đất, thuộc loại đất ở tái định cư, tại khu vực Vườn Lẽm thôn Vực (nay là thôn Vực Trại Nhuế), xã Liêm Cần, huyện

Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam với giá 35.000.000 đồng. Thửa đất có tứ cận và số đo như sau: phía Đông giáp đất lưu không đường cao tốc, có số đo 4,70m; phía Bắc giáp đất hộ ông T, có số đo 30m; phía Tây giáp đướng xóm, có số đo 4,80m; phía Nam giáp đất lưu không đường điện cao thế, có số đo 29,30m. Do ông T chuyển nhượng đất tái định cư, nên tại thời điểm chuyển nhượng (năm 2009) chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chuyển nhượng đất, hai bên đã lập hợp đồng viết tay cụ thể là "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và bà cùng ông T ký vào đơn có xác nhận của chính quyền địa phương xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm (ông C không ký trong Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Sau khi Đơn chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà được ký kết, vợ chồng bà đã trả đủ số tiền 35.000.000 đồng cho ông T. Ông T nhận đủ tiền và đã bàn giao diện tích đất trên cho vợ chồng bà sử dụng và hai bên thỏa thuận bằng miệng khi nào diện tích đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T phải hoàn tất thủ tục để sang tên quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Kể từ năm 2009 đến nay, gia đình bà liên tục sử dụng và sinh sống trên diện tích đất này và đã xây dựng 01 nhà ở cấp 04, đào giếng khơi, các công trình trên đất, trồng cây cối và nộp tiền sử dụng đất hàng năm theo quy định. Đến ngày 25/10/2019, diện tích đất ông T chuyển nhượng cho vợ chồng bà được UBND huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CT 150226, thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15; địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam cho hộ ông Đỗ Minh T. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà giữ. Sau đó, bà cùng ông T đã đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà, nhưng do anh Đỗ Hữu T1 (con ông T) không có mặt để ký vào thủ tục chuyển nhượng, nên không chuyển nhượng được. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký, nhưng ông T đã từ chối và không thực hiện sang tên quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng bà, nên đã ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà.

Nay bà xác định, diện tích 140m2 đất tái định cư tại khu vực Vườn Lẽm thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Đỗ Minh T từ năm 2009 (nay là thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15, diện tích 140m2 tại thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đã được UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Minh T) thuộc quyền sở sử dụng của vợ chồng bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 31/10/2009 giữa bà và ông Đỗ Minh T là hợp pháp và buộc ông T phải hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất trên theo hợp đồng chuyển chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Về án phí: bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/3/2023, Biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2023 và Đơn đề nghị ngày 21/9/2023, bị đơn - ông Đỗ Minh T khai:*

Thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15; địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam có nguồn gốc do Nhà nước thu hồi đất ở của gia đình ông để làm đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và trả gia đình ông diện tích tái định cư trên. Đến ngày 25/10/2019 do UBND huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ nhà ông. Khoảng năm 2009, ông có vay của vợ chồng bà Trần Thị H số tiền 30.000.000 đồng; sau khi vay tiền của vợ chồng bà H thì ông được thừa hưởng 140m2 đất tái định cư của mẹ ông là bà M, tại khu vực Vườn Lẽm thôn Vực, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm và ông có nói với vợ chồng bà H là ông để lại cho bà mảnh đất tái định cư trên, đồng thời ông nói khi nào có sổ đỏ rồi tính; khi vay tiền ông và bà H, ông C có viết 01 Đơn xin chuyển nhượng 140m2 đất tái định cư trên và có ông, bà H ký còn ông C không ký, rồi ông đưa Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho bà H cầm, còn việc bà H xin xác nhận của ai ông không nắm được; khi ông vay tiền của vợ chồng bà H, ông không cầm cố thửa đất trên cho bà H, ông C để vay tiền như ông đã khai trước đó. Hiện tại hộ gia đình ông vẫn đang đứng tên Quyền sử dụng thửa đất trên đất trên, nên ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông C. Nay ông xác định: gia đình ông chỉ có mảnh đất trên để ở, nên ông không chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho bà H, ông C; đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H; đối với số tiền 30.000.000 đồng ông vay của vợ chồng bà H thì ông sẽ trả lại cho vợ chồng bà H, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản tự khai ngày 14/12/2022, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn C trình bày:*

Ông hoàn toàn nhất trí với các nội dung nguyên đơn bà Trần Thị H đã trình bày; ông xác định, ngày 31/10/2009, ông và vợ ông (bà H) có mua thửa đất tái định cư diện tích 140m^2 tại khu vực Vườn Lẽm thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam của ông Đỗ Minh T với giá là 35.000.000 đồng (tại thời điểm chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Quá trình mua bán hai bên đã viết Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của ông T và bà H, còn ông không ký và có xác nhận của chính quyền địa phương, đồng thời vợ chồng ông cùng ông T đã thỏa thuận miệng với nhau, khi nào thửa đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông. Đến năm 2019, thửa đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 150226 ngày 25/10/2019, do UBND huyện Thanh Liêm cấp cho hộ ông Đỗ Minh T, ông T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông giữ. Sau đó, ông T cùng vợ chồng ông đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất trên, nhưng do con ông T là anh T không có mặt nên không chuyển nhượng được. Kể từ đó đến nay, vợ chồng ông đã nhiều lần đề nghị ông T làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông, nhưng ông T không làm. Nay ông xác định thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15, diện tích 140m2, địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam

đứng tên hộ ông Đỗ Minh T thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đỗ Hữu T1:* sau khi Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng đối với anh T1, Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đã gửi Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng cho anh T1 biết và nhiều lần triệu tập, thông báo cho anh T1 đến Tòa án để viết bản tự khai, tham gia các buổi kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh T1 đều vắng mặt không có lý do. Tòa án đã phối hợp với chính quyền địa phương đến gặp anh T1 để yêu cầu anh T1 viết bản tự khai hoặc tiến hành lấy lời khai đối với anh T1; Tuy nhiên, anh T1 từ chối việc khai báo. Vì vậy, Tòa án không thể yêu cầu anh T1 làm bản tự khai hoặc tiến hành lấy lời khai đối với anh T1 theo quy định của pháp luật, nên Tòa án đã lập Biên bản về việc đương sự từ chối khai báo để làm căn cứ giải quyết vụ án.

** Xác minh tại UBND xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm xác định:*

Ngày 28/01/2008 UBND huyện Thanh Liêm ban hành Quyết định số 217/QĐ-UBND "Về việc thu hồi đất của hộ bà Đinh Thị M thôn Vực, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm phục vụ xây dựng đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình", hộ bà Đinh Thị M bị thu hồi 166 m2 đất; địa chỉ: tại thôn Vực, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm; vị trí: thuộc thửa số 216, tờ bản đồ PL13 (đất ở 159 m2, đất trồng cây lâu năm 7 m2); ngày 01/6/2012 UBND huyện Thanh Liêm ban hành Quyết định số 4034/QĐ-UBND "Về việc giao đất tái định cư cho hộ dân bị thu hồi đất để xây dựng đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, địa bàn thôn Vực, xã Liêm Cần" thì hộ ông Đỗ Minh T (con bà M) được giao 140 m2 tái định cư; địa chỉ: xã Liêm Cần; vị trí: Xứ đồng Vườn Lẽm, tờ bản đồ PL15, thửa số 110, bản đồ xã Liêm Cần; loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT); thời hạn sử dụng: lâu dài. Thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15; địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam cấp cho hộ ông Đỗ Minh T có nguồn gốc là đất tái định cư. Tại trích lục bản đồ đo đạc hiện trạng tại thửa số 216, tờ bản đồ PL12 mang tên Miến và bà Đinh Thị M theo Quyết định số 217/QĐ-UBND ngày 28/01/2018 của UBND huyện Thanh Liêm là một người. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà H thì hộ ông Đỗ Minh T có ông T - sinh năm 1974 (ông T đã đã ly hôn vợ là chị Đỗ Thị X từ năm 2003) và con ông T là anh Đỗ Hữu T1 - sinh ngày 15/9/1999. Thửa đất trên đã được gia đình bà H sử dụng nhiều năm nay, đã làm nhà, trồng cây và sinh sống trên đó. Chính quyền địa phương xã Liêm Cần đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

** Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:*

- Thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15; địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; tổng diện tích 154m2 (trong đó: sử dụng riêng 140m2 cấp cho hộ ông Đỗ Minh T; còn lại đất UB BHK 14 m2); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 150226 do UBND huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam cấp cho hộ

ông Đỗ Minh T; địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam. Phía Tây giáp đường khu tái định cư; phía Đông giáp đất lưu không đường cao tốc; phía Bắc giáp đất hộ ông Tô Hiến T; phía Nam giáp đất lưu không đường điện.

- Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4, tường xây gạch xỉ nằm, mái lợp bờ rô xi măng; chiều dài 7,8m, rộng 5,5m, cao 3m; một phần chiều dài mặt nhà xây trên diện tích đất lưu không đường điện. 01 giếng khơi có đường kính 0,7m, chiều sâu 7m. Phía Tây xây tường bao bằng gạch xỉ nằm, dài 4,84m, cao 1,5m. Phía Bắc xây tường bao bằng gạch xỉ nằm, gồm 02 đoạn: đoạn 1 dài 12,9m, cao 1,1m; đoạn 2 dài 17,2m, cao 0,65m.

- Cây trồng trên đất: 01 cây bưởi, đường kính gốc 0,15m; 02 cây mít, đường kính gốc 0,25m; 03 cây mít, đường kính gốc 0,30m; 01 cây mít, đường kính gốc 0,15m.

* *Kết quả định giá tài sản:* tổng giá trị tài sản là: 83.808.000 đồng (tám mươi ba triệu tám trăn linh tám nghìn đồng).

* Ngày 31/5/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 03/2023/QĐ-CCTLCC, yêu cầu Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Thanh Liêm cung cấp hồ sơ liên quan đến việc thu hồi đất của bà Đinh Thị M; hồ sơ cấp đất tái định cư và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Minh T và diện tích đất tái định cư bà Đinh Thị M được hưởng, nhưng lại cấp cho ông Đỗ Minh T (con bà M). Tại văn bản số 215/TNMT-ĐĐ ngày 02/8/2023, Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Thanh Liêm xác định: căn cứ Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của UBND tỉnh Hà Nam về việc thu hồi và giao đất cho Công ty đầu tư và Phát triển đườn cao tốc Việt Nam để xây dựng đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình. ngày 28/01/2008, UBND huyện Thanh Liêm đã ban hành Quyết định số 217/QĐ-UBND "Về việc thu hồi đất của hộ bà Đinh Thị M, diện tích thu hồi 166 m^2, trong đó: đất ở tại nông thôn (ONT): 159 m^2 ; đất trồng cây lâu năm (LNK): 7 m^2. Do bà Đinh Thị M và chồng là ông Đỗ An N đã chết, nên gia đình đã họp và thống nhất về việc phân chia di sản thừa kế tại thửa đất số 216, phụ lục số 13, bản đồ xã Liêm Cần như sau: Thừa kế cho ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Minh T và bà Nghiêm Thị D (là con dâu vợ ông Đỗ Văn T3). Ngày 01/6/2012, UBND huyện Thanh Liêm ban hành Quyết định số 4034/QĐ-UBND "Về việc giao đất tái định cư cho hộ dân bị thu hồi đất để xây dựng đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đối với hộ ông Đỗ Minh T, diện tích được giao 140 m^2 đất ở tại nông thôn, tại Xứ đồng Vườn Lẽm, tờ bản đồ PL15, thửa số 110, bản đồ xã Liêm Cần. Căn cứ vào Quyết định giao đất của các hộ dân, UBND xã Liêm Cần đã xây dựng phương án cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ nhận đất dịch vụ 7%, đất tái định cư thôn Vực, xã Liêm Cần phục vụ dự án đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình trình Hội đồng huyện xét duyệt và đươc UBND huyện Thanh Liêm phê duyêt; tại Quyết định số 4822/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, trong đó có hộ ông Đỗ Minh T. Ngày 25/10/219, hộ ông Đỗ Minh T đã được UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận đất số seri CT 150226,

diện tích: 140 m2 đất ở tại nông thôn (ONT), tại vị trí thửa đất số 112, bản đồ PL15, bản đồ địa chính xã Liêm Cần.

Do có sự sai lệch số thửa đất ghi trong Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 01/6/2012 của UBND huyện Thanh Liêm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 150226 ngày 25/10/2019 của UBND huyện Thanh Liêm cấp cho hộ ông Đỗ Minh T, nên Tòa án đã tiến hành làm việc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm. Tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 8 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm xác định: ngày 01/6/2012, UBND huyện Thanh Liêm ban hành Quyết định số 4034/QĐ-UBND "Về việc giao đất tái định cư cho hộ dân bị thu hồi đất ở để xây dựng đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, địa bàn thôn Vực xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm; tại quyết định này ghi "Giao 140m2 đất cho hộ ông Đỗ Minh T; địa chỉ: xã Liêm Cần; vị trí: xứ đồng Vườn Lẽm, tờ bản đồ số 15, thửa 110 bản đồ xã Liêm Cần"; khi đó hệ thống bản đồ do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Liêm quản lý, nên đã gắn số 110 cho thửa đất trên. Sau khi có Quyết định giao đất thì ông Đỗ Minh T không đến làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm sát nhập vào hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp - trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam, nên việc bàn giao File bản đồ chưa được đồng bộ. Đến ngày 22/10/2019, ông Đỗ Minh T mới đến đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số thửa 110, tờ bản đồ số PL15 đã được đăng ký biến động cho thửa đất khác, nên thửa số 110 tờ bản đồ số PL15 ghi trong Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 01/6/2012 của UBND huyện Thanh Liêm được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm gắn số thửa 112, tờ bản đồ số PL15; về vị trí đúng như Biên bản giao đất thực địa ngày 09/8/2009; thửa đất có cạnh như sau: phía Đông giáp lưu không cao tốc dài 4,7m, phía Tây giáp đường dài 4,8m, phía Nam dài 29,3m, phía Bắc giáp ông T dài 30m; diện tích thửa đất giữ nguyên theo Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 01/6/2012 của UBND huyện Thanh Liêm "Về việc giao đất tái định cư cho hộ dân bị thu hồi đất ở để xây dựng đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, địa bàn thôn Vực xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm cấp cho hộ ông Đỗ Minh T.

Tại Biên bản làm việc ngày 19/9/2023, ông Nguyễn Văn T - nguyên là cán bộ địa chính xã Liêm Cần cho biết: khoảng đầu tháng 6/2011, bà Trần Thị H có mang 01 Đơn chuyển quyền sử dụng đất để nhờ ông xác nhận về việc ông T chuyển nhượng cho bà H 140m2 đất tái định cư tại khu vực Vườn Lẽm thôn Vực, xã Liêm Cần. Sau khi xem xét hồ sơ giao đất tái định cư thì ông có xác nhận vào đơn của bà H đưa, đến nay ông chỉ nhớ "Ông Đỗ Minh T được giao đất tái định cư ở khu vực Vườn Lẽm 140m2"; sau khi xác nhận đơn xong ông đưa lại đơn cho bà H. Do thời gian quá lâu, nên ông chỉ nhớ mang máng có vậy, còn việc đi xác nhận đơn ông T đi cùng bà H hay mình bà H đến xin xác nhận ông không nhớ cụ thể.

Tại Biên bản làm việc ngày 19/9/2023, ông Nguyễn Minh H - nguyên là Chủ tịch UBND xã Liêm Cần cho biết: khoảng đầu tháng 6/2011 (ông không nhớ cụ thể ngày), bộ phận chuyên môn địa chính cụ thể là ông Nguyễn Văn T -

Cán bộ địa chính lúc bấy giờ có mang 01 Đơn chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Minh T và bà Trần Thị H, ông Lê Văn C, trong đơn này ông T đã xác nhận việc ông T được cấp 140m2 đất tái định cư tại khu vực Vườn Lẽm thôn Vực, xã Liêm Cần. Sau khi cùng ông T kiểm tra diện tích đất đối với hai bên chuyển quyền sử dụng đúng với nội dung đơn thì ông đã ký bên dưới phần ông T xác nhận và chuyển lại đơn cho ông T.

**** Tại phiên tòa:***

- Nguyên đơn - bà Trần Thị H có quan điểm: giữ nguyên ý kiến như đã trình bầy ở trên. Về chi phí tố tụng: bà đã nộp tạm ứng để thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản và đã thanh toán xong; nay bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn C giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đỗ Hữu T1 từ chối việc khai báo, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét đối với quan điểm của anh T1.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Hữu T1 chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: áp dụng khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 129, 500, 501, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 31/10/2009) giữa: ông Đỗ Minh T và bà Trần Thị H, ông Lê Văn C đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15, diện tích 140m2 đất ONT, có địa chỉ tại thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam. Bà Trần Thị H, ông Lê Văn C có quyền sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15, diện tích 140m2 đất ONT, có địa chỉ tại thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Về án phí, chi phí tố tụng ông T phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của bà Trần Thị H có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thanh Liêm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đỗ Hữu T1 từ chối việc khai báo, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét đối với quan điểm của anh T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đỗ Hữu T1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng anh T1 vẫn vắng mặt tại phiên tòa; căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét nguồn gốc mảnh đất mà ông T chuyển nhượng cho bà H thấy: Căn cứ vào Biên bản họp gia đình ngày 12/5/2012 của gia đình ông Đỗ Minh T về việc thống nhất phân chia di sản thừa kế của bố mẹ để lại, UBND huyện Thanh Liêm đã ban hành Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 01/6/2012, giao 140 m2 đất tái định cư cho hộ ông Đỗ Minh T; địa chỉ: xã Liêm Cần; vị trí: Xứ đồng Vườn Lẽm; loại đất: đất ở tại nông thôn (ONT); thời hạn sử dụng: lâu dài. Đến ngày 25/10/2019, UBND huyện Thanh Liêm đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri CT 150226 cho hộ ông Đỗ Minh T, diện tích: 140 m2 đất ở tại nông thôn (ONT), tại vị trí thửa đất số 112, bản đồ PL15, bản đồ địa chính xã Liêm Cần theo Quyết định số 4822/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND huyện Thanh Liêm. Do vậy thửa đất trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Minh T. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 31/10/2009 thì hộ ông T chỉ có ông T và con trai là anh Đỗ Hữu T1; thời điểm này anh T1 mới 10 tuổi, nên ông T có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà H đã xây dựng nhà ở và trồng cây lưu niên, sử dụng từ đó cho đến nay và ông T không có ý kiến gì.

* Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H, ông Lê Văn C với ông Đỗ Minh T, thấy rằng:

Hợp đồng được lập bằng giấy viết tay vào ngày 31 tháng 10 năm 2009, có xác nhận của chính quyền địa phương là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định, nhưng không vi phạm về nội dung. Bởi vì: tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất tái định này thì ông T đã ly hôn vợ, con đẻ ông T (anh

T1) mới được 10 tuổi, mặt khác nguồn gốc thửa đất này là ông T được thừa kế, nên ông T có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất" có đầy đủ các nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà H đã giao đủ số tiền 35.000.000 đồng cho ông T theo như thỏa thuận trong "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất" và ông T đã bàn giao thửa đất cho vợ chồng bà H sử dụng từ ngày 31/10/2009 và sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã đưa cho vợ chồng bà H giữ cho đến nay.

Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này".* Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của hợp đồng này phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"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 Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".*

Như đã nêu ở trên, đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 10 năm 2009 giữa ông Đỗ Minh T với vợ chồng bà Trần Thị H; vợ chồng bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch (hợp đồng); căn cứ vào Điều 116, Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Hội đồng xét xử đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, công nhận hiệu lực của "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất" ngày 31/10/2009 giữa ông Đỗ Minh T với bà Trần Thị H, ông Lê Văn C.

Đối với tài sản trên đất là các công trình, vật kiến trúc xây dựng và cây trồng trên đất là của vợ chồng bà H, nay vợ chông bà H không có yêu cầu gì, nên không xem xét.

Việc ông T cho rằng trước khi ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ông có vay 30.000.000đ của vợ chồng bà H là không có căn cứ; bởi vì: ông T không có tài liệu, chứng cứ nào xác định có việc vay tiền giữa ông và vợ chồng bà H; mặt khác, giá trị chuyển nhượng 140m2 đất tái định cư theo như trong "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất" là 35.000.000đ và ông T cũng xác định không cầm cố thửa đất trên để vay tiền của vợ chồng bà H. Do đó, việc ông T vay tiền của vợ chồng bà H (nếu có) và việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H hoàn toàn độc lập, không liên quan gì đến nhau. Từ những nhận định nêu trên có đủ cơ sở để xác định việc ông Đỗ Minh T chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đỗ Thị H 140m2 đất tái định cư; địa chỉ: xã Liêm Cần; vị trí: xứ đồng Vườn Lẽm, nay là thửa đất số 112, bản đồ PL15, diện tích: 140 m2 đất ở tại nông thôn (ONT), bản đồ địa chính xã Liêm Cần. Tại thời điểm chuyển nhượng bà H, ông C đã thanh toán đầy đủ số tiền 35.000.000đ cho ông T

theo đúng như trong hợp đồng. Việc ông T yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H là không có cơ sở, nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu này của ông Tuệ.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: nguyên đơn tự chịu, không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[4] Về án phí: do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 các điều 35, 39, 147 và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 129, 155, 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất" ngày 31/10/2009 đối với 140m2 đất tái định cư; địa chỉ: xã Liêm Cần; vị trí: xứ đồng Vườn Lẽm, tờ bản đồ số 15, thửa 110 bản đồ xã Liêm Cần (nay là thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15, diện tích 140m2, địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam) giữa bà Trần Thị H, ông Lê Văn C và ông Đỗ Minh T. Bà Trần Thị H, ông Lê Văn C có quyền sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ PL15, diện tích 140m2, địa chỉ: thôn Vực Trại Nhuế, xã Liêm cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Minh T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Quyền kháng cáo đối với bản án: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7 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 Hà Nam;

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

- VKSND huyện Thanh Liêm;
- Chi cục THADS huyện Thanh Liêm;
- UBND xã Liêm Cần, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu.

Trần Văn Cảnh