

Bản án số: 30 /2019/ DS-ST

Ngày 20/8/2019

***V/v: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”***

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán sơ cấp - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Minh Thiết và ông Lê Văn La.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- ***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên
tòa:*** Ông Trần Văn Mạnh - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 20/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc
Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2018/TLST-DS ngày
24/12/2018, về “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63b/2019/QĐST-DS ngày
22/6/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2019/QĐST-DS ngày 22/7/2019, giữa:

+ ***Nguyên đơn:*** Ông Lưu Văn Th, sinh năm 1964 – (Có mặt).

Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1966 – (Có mặt).

+ ***Bị đơn:*** Ông Phạm Công N, sinh năm 1958 – (Vắng mặt).

Bà Vũ Thị X, sinh năm 1959 – (Vắng Mặt).

Đều cùng địa chỉ: Thôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Phạm Thị Hải Y, sinh năm 1984 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Phố C, xã Đại Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Phạm Thị Th, sinh năm 1986 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Trung Chính, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

3. Phạm Thị Ng, sinh năm 1990 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn M, xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

4. Phạm Thị V, sinh năm 1993 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã Hoàng Giang, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

5. Phạm Công C, sinh năm 1998 – (Vắng mặt).

6. Anh Lưu Văn S, sinh năm 1989 – (Vắng mặt).

7. Anh Lưu Văn C, sinh năm 1991 – (Vắng mặt).

8. Anh Lưu Văn H, sinh năm 1993 – (Vắng mặt).

9. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1991 – (Vắng mặt).

10. Chị Vũ Thị H, sinh năm 1995 – (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

11. UBND xã Xương Lâm, huyện Lạng giang, tỉnh Bắc Giang – Do ông Dương Văn Nam, Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Xương Lâm đại diện - (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện ghi ngày 30/11/2018 và lời khai tiếp theo, đồng nguyên đơn Ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ đều trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất gia đình ông bà đã mua của gia đình ông N: Thửa đất số 637, tờ bản đồ số 31 diện tích đất là 1.684m² tại thôn Tân Thiếp, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là của bố ông là ông Lưu Văn L, sinh năm 1930 (đã mất năm 1993) khai hoang từ trước. Bố mẹ anh sinh được 7 người con và các anh chị em nhà ông đều sinh ra, lớn lên trên đất này và hiện tại chỉ có vợ chồng ở trên đất. Vào năm 1988, bố đẻ ông đã bán một phần thửa đất này cho gia đình ông Phạm Công N.

Năm 1993, gia đình ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X không có nhu cầu sử dụng thửa đất này và gia đình ông, bà có nhu cầu sử dụng nên vào khoảng tháng 6/1993, gia đình ông bà có mua lại toàn bộ thửa đất với diện 1.684m² cùng toàn bộ tài sản, cây cối lâm lộc trên đất của gia đình ông N với giá là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Ông đã trả cho gia đình ông N gồm 4.000.000 đồng tiền mặt, 01 vạn gạch và toàn bộ gỗ của lốt nhà. Sau khi bán đất cho gia đình ông bà thì gia đình ông N chuyển đi chỗ khác sinh sống. Khi gia đình ông bà mua đất của ông N thì trên đất có một số tài sản như 01 ngôi nhà cấp 4 lợp tranh, công trình phụ nuôi lợn, một số cây ăn quả. Khi mua bán hai bên có làm giấy mua bán đất viết tay, chỉ có vợ chồng ông bà và vợ chồng ông N tham gia mua bán, không có ai làm chứng, cũng không có ra UBND xã để công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng do lâu ngày nên vợ chồng ông bà đã làm mất giấy tờ này và ông bà cũng không nghĩ đến việc phải đi làm thủ tục để sang tên hợp pháp cho gia đình mình vì không am hiểu pháp luật.

Khi mua lại được diện tích đất của gia đình ông N vợ chồng ông bà đã phá toàn bộ nhà ở, công trình phụ và cây cối lâm lộc của gia đình ông N để trồng mới một số cây ăn quả, xây tường bao xung quanh đất. Đến năm 2011 thì gia đình

ông xây dựng công trình nhà ở kiên cố (cấp 1), hai tầng diện tích 139m² trên đất. Quá trình trồng cây ăn quả và xây dựng nhà ở, công trình kiên cố trên đất mua của gia đình ông N thì không xảy ra tranh chấp gì, gia đình ông vẫn sử dụng thửa đất này ổn định từ năm 1993 đến nay, mặt khác hàng năm gia đình ông vẫn nộp thuế cho Nhà nước và vẫn ở trên đất không chuyển đi nơi khác hoặc chuyển nhượng lại cho người khác.

Năm 2017, do gia đình nhà ông có nhu cầu tách đất cho con trai, khi đến UBND xã Xương Lâm làm thủ tục tách đất thì được biết mảnh đất này người đứng tên trong giấy CNQSD đất vẫn thuộc hộ ông Phạm Công N nên gia đình ông có đến gia đình ông N yêu cầu vợ chồng ông N tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông N nói để từ từ. Gia đình ông đã yêu cầu gia đình ông N làm thủ tục rất nhiều lần nhưng gia đình ông N không hợp tác, không cùng với gia đình ông hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, có tình gây khó khăn cho gia đình ông.

Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 637, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.684m² tại thôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giữa gia đình ông Phạm Công N với gia đình ông thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ CH ông, bà.

Trước phiên tòa hôm nay ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ vẫn giữ nguyên các yêu cầu trên.

+ **Bị đơn:** Vì ông Phạm Công N và bà Vũ Thị X cố tình không hợp tác nên Tòa án không Th hành lấy được lời khai của ông N và bà X. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Phạm Công N và bà Vũ Thị X vắng mặt.

+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông Phạm Công N và bà Vũ Thị X đều không hợp tác nên Tòa không lấy được lời khai của Chị Phạm Thị Hải Y; Chị Phạm Thị Th; Chị Phạm Thị Ng; Chị Phạm Thị V và anh Phạm Công C. Tại phiên tòa hôm nay những người này đều vắng mặt.

- Anh Lưu Văn S; Anh Lưu Văn C; Anh Lưu Văn H; Chị Vũ Thị H và chị Nguyễn Thị V là con trai, con dâu của ông Lưu Văn Th và bà Ngô Thị Đ đều cùng có lời khai thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất do bố mẹ các anh chị đã mua của gia đình ông Phạm Công N: Thửa đất số 637, tờ bản đồ số 31 diện tích đất là 1.684m² tại tại thôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là của ông nội các anh chị là ông Lưu Văn L, sinh năm 1930 (đã mất năm 1993), khai hoang từ trước sau đó bán lại một phần cho gia đình ông N. Đến năm 1993 do gia đình ông N không có

nhu cầu sử dụng nên bố mẹ các anh chị đã mua lại của gia đình ông N và kể từ thời điểm đó thì toàn thể đại gia đình các anh chị đều được sinh ra, lớn lên sau đó xây dựng gia đình và đều cùng ở trên đất nhưng mà vẫn không có xảy ra tranh chấp gì. Tuy nhiên đến năm 2017 bố mẹ các anh chị có nhu cầu tách đất cho các con trai nên bố mẹ các anh chị có sang đặt vấn đề yêu cầu gia đình ông N tiếp tục hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận thì gia đình ông N cố tình không hợp tác gây khó khăn cho gia đình nên bố mẹ các anh chị vẫn chưa làm thủ tục tách đất được cho các con.

Nay các anh chị đều nhất trí với yêu cầu của bố mẹ, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 637, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.684m² tại thôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giữa gia đình ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X với gia đình bố mẹ các anh chị là hợp pháp. Vì hiện tại các anh chị đều đang làm công nhân hoặc đều đang đi làm ăn xa, không có đủ điều kiện để đến Tòa nhiều lần nên đều đề nghị Tòa án xin được vắng mặt trong tất cả các quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

Trước phiên tòa hôm nay Anh Lưu Văn S; Anh Lưu Văn C; Anh Lưu Văn H; Chị Vũ Thị H và chị Nguyễn Thị V đều vắng mặt.

+ UBND xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang - Do ông Dương Văn Nam - Chủ tịch UBND xã đại diện trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 637, tờ bản đồ địa chính số 31, diện tích là 1.684m² tại thôn T, xã Xương Lâm là của cụ Lưu Văn L là bố đẻ ông Lưu Văn Tiến sử dụng từ trước năm 1980, đến năm 1988 cụ Lưu Văn L có bán thửa đất trên cho ông Phạm Công N là người cùng thôn.

Năm 1992 UBND xã phối hợp với phòng đo đạc và bản đồ thuộc viện quy hoạch và thiết kế nông nghiệp tổ chức đo đạc bản đồ, đến năm 1993 thì UBND xã có tổ chức hướng dẫn cho các hộ kê khai để cấp GCNQSD đất. Trong đó có hộ ông Phạm Công N thôn Tân Thiếp có đi kê khai để cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 637, tờ bản đồ số 31, diện tích là 1.684m², Thời điểm kê khai cấp GCNQSD đất thì hộ ông N vẫn ở trên thửa đất trên, nhưng cũng trong năm 1993 gia đình ông N có chuyển nhượng lại cho gia đình ông Lưu Văn T, các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, thời điểm ông N chuyển nhượng lại cho ông T là sau thời điểm gia đình làm đơn kê khai cấp GCNQSD đất.

Hiện tại gia đình ông Lưu Văn T vẫn đang sinh sống và sử dụng ổn định từ thời điểm năm 1994 cho đến nay mà không xảy ra tranh chấp gì. Lý do ông Lưu Văn Th làm đơn khởi kiện để yêu cầu vợ chồng ông Phạm Công N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là do khi gia đình ông Th đến UBND xã Xương Lâm làm thủ tục sang tên cho gia đình mình thì gia đình ông N không thực hiện vì cho rằng gia đình ông đã bán cho gia đình ông Th từ năm 1993. UBND xã cũng đã hòa giải giữa các bên nhưng không thành.

Nay quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, địa phương sẽ căn cứ vào quyết định của Tòa án để lập hồ sơ trình UBND huyện cấp giấy CNQSD cho bên được Tòa án chấp nhận. Vì công việc của Ủy ban xã bận nên ông Nam đề nghị Tòa án xin phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án của Tòa án.

Trước phiên tòa hôm nay ông Dương Văn Nam vắng mặt.

+ Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Thẩm phán và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về thời hạn Th hành tố tụng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án đúng quy định. Việc gửi hồ sơ cho VKS nghiên cứu đúng thời gian quy định.

- HĐXX thực hiện đúng quy định của pháp luật; thành phần HĐXX không có sự thay đổi với quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không chấp hành quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành nên các bên đương sự không hoà giải với nhau được. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Về quan điểm đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 697; 699; 700; 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Điểm a, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc Hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Th và bà Ngô Thị Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông Th bà Đ với gia đình ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X có hiệu lực và gia đình ông Th bà Đ tiếp tục được quản lý sử dụng, sở hữu đối với diện tích đất 1.684m² thửa đất số 637, tờ bản đồ địa chính số 31 và các tài sản trên đất tại thôn T, xã XĐong Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Chấp nhận việc tự nguyện tại phiên tòa của ông Th, bà Đ yêu cầu xin được chịu cả số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản đã thanh toán xong.

Án phí: Do vợ chồng ông N, bà X thuộc đối tượng là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- **Những yêu cầu, kiến nghị khác:** Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Ý kiến của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và tiền tố tụng: Xác định đơn khởi kiện của ông Lưu Văn Th và bà Ngô Thị Đ là hoàn toàn hợp lệ, đảm bảo đúng quy định. Tòa án đã Th hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện UBND xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang và người có quyền lợi liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được niêm yết, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, do vậy HĐXX xử vắng mặt đương sự, căn cứ các quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ giao dịch dân sự Ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ và ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X là quan hệ giao dịch dân sự giữa cá nhân với cá nhân, các bên đã không tự thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện theo thủ tục Tòa án. Địa chỉ nơi cư trú của bị đơn tại huyện Lạng Giang. Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giải quyết là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại các Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp: Xác định giữa vợ chồng ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ có việc hợp đồng miệng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X vì cụ thể cho đến thời điểm hiện tại thì gia đình ông Lưu Văn Tiến vẫn đang sinh sống và sử dụng ổn định từ thời điểm các bên thỏa thuận cho đến nay mà không xảy ra tranh chấp gì. Lý do ông Lưu Văn Th làm đơn khởi kiện để yêu cầu vợ chồng ông Phạm Công N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là do khi gia đình ông Th đến UBND xã Xương Lâm làm thủ tục sang tên cho gia đình mình thì gia đình ông N không thực hiện, tại biên bản hòa giải của UBND xã Xương Lâm thì phía ông Phạm Công N cũng đã thừa nhận có việc bán toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình ông Th từ năm 1993 thỏa thuận bằng việc quy đổi ra 01 vạn gạch và 04 chiếc quá giang của gia đình ông Th. Tuy nhiên do thiếu hiểu biết pháp luật nên phía gia đình ông Th chưa làm thủ tục để được cấp giấy CNQSD đối với diện tích đất này và vì đây là giao dịch dân sự phát sinh giữa các chủ thể có đủ các điều kiện mà pháp luật quy định, do vậy thời hiệu khởi kiện vụ án của ông Th “Yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với gia đình ông N không được coi là hết thời hiệu mà thời hiệu khởi kiện vụ án này được bắt đầu lại theo quy định tại Điều

116; Điều 157 BLDS 2015 kể từ thời điểm các bên có tranh chấp và đã được ông Phạm Công N công nhận tại buổi hòa giải ngày 16/11/2018 của UBND xã Xương Lâm.

[4] Về căn cứ áp dụng pháp luật: Do các bên thực hiện giao dịch dân sự trước khi Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực, tuy nhiên cho đến thời điểm hiện tại các bên vẫn chưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên trước bạ cho mình, do vậy trong vụ án này cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 tại thời điểm xét xử để xem xét.

[5] Về nội dung vụ kiện:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ HDXX xác định: Nguồn gốc diện tích mảnh đất 1.684m² thửa đất số 637, tờ bản đồ địa chính số 31 tại thôn T, xã Xương Lâm là của cụ Lưu Văn L là bố đẻ ông Lưu Văn T sử dụng từ trước năm 1980, đến năm 1988 cụ Lưu Văn L đã bán thửa đất trên trong một phần diện tích thửa đất chung của gia đình cụ L cho gia đình ông Phạm Công N.

Năm 1993, giữa hai gia đình ông Lưu Văn Th và ông Phạm Công N có việc trao đổi mua bán miệng với nhau toàn bộ diện tích mảnh đất và cây cối lâm lộc, công trình trên đất này, sau khi bán đất cho gia đình ông Th, thì gia đình ông N chuyển đi chỗ khác sinh sống. Gia đình ông Th đã phá bỏ toàn bộ nhà, công trình trên diện tích đất mua lại của gia đình ông N để trồng mới một số cây ăn quả, xây tường bao xung quanh đất. Đến năm 2011 gia đình ông Th tiếp tục xây dựng nhà ở hai tầng cấp ba và xây dựng khu chăn nuôi chuồng trại, công trình vệ sinh khác trên đất này và không có tranh chấp với ai.

Kể từ thời điểm sinh sống trên đất, phía gia đình ông Lưu Văn Th đã tôn tạo, phát triển tài sản trên đất và toàn bộ tài sản này đã được Hội đồng thẩm định, hội đồng định giá tài sản định giá vào ngày 07/5/2019, cụ thể:

I. Tài sản trên đất:

1. Nhà 2 tầng, cấp 3, loại 2, xây dựng năm 2014. Diện tích 139m² x 3.796.000đ/m² x 60% = 316.584.400 đồng.
2. Sân lát gạch đá lem, xây dựng năm 2017, diện tích 66,7m² x 110.000đ/m² x 60% = 4.402.200 đồng.
3. Sân lát gạch bê tông, xây dựng năm 2017, diện tích 49,1m² x 88.000đ/m² x 60% = 2.592.500 đồng.
4. Chuồng chăn nuôi loại C, diện tích 47,3m² x 615.000đ/m² x 60% = 17.453.000 đồng.
5. Cổng sắt, diện tích 8,5m² x 834.000đ/m² x 60% = 4.253.400 đồng.

6. Trụ cổng, diện tích $1,134\text{m}^3 \times 956.000\text{đ}/\text{m}^3 \times 60\% = 650.000$ đồng.
7. Tường xây gạch chỉ bổ trụ, diện tích $9,3\text{m}^2 \times 341.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 60\% = 1.902.700$ đồng.
8. Tường xây cay vôi, diện tích $34,9\text{m}^2 \times 131.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20\% = 914.000\text{đ}$
9. Mái tôn, diện tích $75,9\text{m}^2 \times 647.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 60\% = 29.646.000$ đồng.
10. Hàng rào lưới B40, diện tích $35,3\text{m}^2 \times 165.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 50\% = 2.912.000$ đồng.
11. Bếp loại B, diện tích $24,4\text{m}^2 \times 834.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 60\% = 12.210.000$ đồng.
12. Nhà tắm, nhà vệ sinh loại A, diện tích $12,6\text{m}^2 \times 1.152.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 60\% = 8.709.000$ đồng.

13. Các loại cây cối lâm lộc trên đất:

- Vải: 40 cây (đường kính tán từ 4-4,5m) $\times 700.000\text{đ} = 28.000.000\text{đồng}$.
- Chuối: 21 cây mới trồng $\times 5.280\text{đ} = 110.900$ đồng.
- Chuối có quả: 40 gốc $\times 31.900\text{đ} = 1.276.000$ đồng.
- Ổi: 11 cây đường kính gốc từ 2-5cm $\times 29.150\text{đ} = 320.700$ đồng.
- Chanh: 10 cây đường kính gốc từ 2 – 5cm $\times 31.900\text{đ} = 319.000$ đồng.
- Nhãn 03 năm: 18 cây $\times 58.000\text{đ} = 1.044.000$ đồng.
- Nhãn đường kính gốc từ 2- 5cm: 25 cây $\times 330.000\text{đ} = 8.250.000$ đồng.
- Bưởi đường kính gốc từ 2-5cm: 9 cây $\times 40.700\text{đ} = 366.300$ đồng.
- Na 1 năm: 05 cây $\times 18.000\text{đ} = 90.000$ đồng.

II. Giá trị đất ở vị trí 2, khu vực 2 xã nhóm C diện tích 360m^2 trị giá 162.000.000 đồng, đất vườn 1.324m^2 trị giá 55.608.000 đồng.

(Sơ đồ cụ thể các cạnh tiếp giáp kèm theo của tổng diện tích 1.684m^2). Gồm:

Cạnh phía Bắc ACD dài ($42,2\text{m} + 7,7\text{m} + 1,6\text{m} + 7,7\text{m} + 14,4\text{m}$); Cạnh phía Đông DE dài $29,7\text{m}$; Cạnh phía Nam BE dài ($10,4\text{m} + 1,0\text{m} + 13,4\text{m} + 3,2\text{m} + 8,0\text{m} + 7,5\text{m} + 21,1\text{m}$) và Cạnh phía Tây AB dài ($8,8\text{m} + 0,6\text{m} + 6,7\text{m}$).

Tổng giá trị đất, tài sản cây cối lâm lộc trên đất là 659.434.800 đồng
(Sáu trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm ba tư ngàn, tám trăm đồng).

*** Giá nhà, đất theo giá chuyển nhượng tại địa phương:**

- Đất: $1.684\text{m}^2 \times 600.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.010.400.000$ đồng, bao gồm cả các cây cối, lâm lộc trên đất.

- Nhà ở: 500.000.000 đồng, bao gồm cả các công trình kèm theo.

Tổng giá trị tài sản theo giá chuyển nhượng tại địa phương thời điểm được định giá là: 1.510.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm mười triệu đồng).

Căn cứ vào Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều b, b.2 tiêu mục 2.1 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp

sau đây: b.2 Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó” và tại điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP quy định: “Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó” thì mặc dù giao dịch dân sự giữa các bên không được lập thành văn bản và không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng là việc có thật, phía gia đình ông Phạm Công N mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng này, cụ thể được các bên đều thừa nhận có việc mua bán với nhau và có lời trình bày tại buổi hòa giải do UBND xã Xương Lâm Th hành nên không coi là vô hiệu, đủ điều kiện để được công nhận hợp đồng có hiệu lực.

Từ những phân tích và căn cứ trên mặc dù gia đình ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng gia đình ông Th, bà Đ đã sử dụng diện tích đất trên ổn định, không có tranh chấp và có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, HĐXX công nhận việc chuyển nhượng giữa các bên tại thời điểm vẫn còn hiệu lực và xác định ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 1.684m² cùng toàn bộ tài sản, cây cối lâm lộc trên đất đó tại số thửa 637, tờ bản đồ địa chính số 31 thuộc Tthôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Tuy nhiên gia đình ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ phải có nghĩa vụ đăng ký kê khai đối với diện tích đất đã được công nhận để được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Đối với quyền lợi của gia đình ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X và các con của ông bà được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án huyện Lạng Giang đã Th hành các thủ tục tố tụng theo quy định nhưng phía gia đình ông N, bà X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn đều cố tình không hợp tác, không làm việc và luôn gây khó khăn cản trở trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ nên Tòa án không thể làm việc hoặc lấy được lời khai của họ và cũng không thể hòa giải cho các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay họ đều vắng mặt lần thứ hai.

[7] Về số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản ngày 22/4/2019 ông Lưu Văn Th đã nộp số tiền 14.800.000 đồng để phí cho việc thẩm định đo vẽ toàn bộ nhà đất và chi phí cho việc định giá tài sản. Ông Th đã thanh toán xong với hội đồng định giá, hội đồng thẩm định tài sản. Tại phiên tòa hôm nay phía ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ đều có lời khai tự nguyện xin được

chịu cả số tiền chi phí này mà không yêu cầu gia đình ông N phải chịu và không đề nghị HĐXX xem xét giải quyết về số tiền này trong vụ án. Do vậy HĐXX chấp nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Th.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của ông Lưu Văn Th được chấp nhận nên ông Th không phải chịu tiền án phí. Vợ chồng ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, tuy nhiên xác minh tại chính quyền địa phương xã Xương Lâm thì hiện tại vợ chồng ông N đều đã trên 60 tuổi nên HĐXX xem xét miễn tiền án phí theo Điều 147 BLTTDS và điểm d khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016 của Quốc Hội.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 697; 699; 700; 701 và Điều 702 BLDS năm 2005. Điều 116; Điều 157 BLDS năm 2015. Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Điểm b, b.2 tiểu mục 2.1; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Điểm d khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Th và bà Ngô Thị Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ với vợ chồng ông Phạm Công N, bà Vũ Thị X có hiệu lực. Ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ được quản lý, sử dụng và sở hữu đối với toàn bộ thửa đất số 637, tờ bản đồ địa chính số 31, diện tích 1.684m², gồm: Cạnh phía Bắc BCD giáp đất cũ của gia đình ông Th và gia đình ông Ngô Đình Điệp dài (42,2m + 7,7m + 1,6m + 7,7m + 14,4m); Cạnh phía Đông DE Giáp đất gia đình ông Ngô Đình Toàn dài 29,7m; Cạnh phía Nam EA giáp đất hộ gia đình ông Ngô Đình Chi dài (10,4m + 1,0m + 13,4m + 3,2m + 8,0m + 7,5m + 21,1m) và Cạnh phía Tây giáp đường làng AB dài (8,8m + 0,6m + 6,7m) tại thôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cùng toàn bộ tài sản cây cối lâm lộc trên diện tích đất đó có tổng trị giá là 659.434.800 đồng (*Sáu trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm ba tư ngàn, tám trăm đồng*). (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ phải có nghĩa vụ đi đăng ký kê khai đối với diện tích đất đã được công nhận trên đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lưu Văn Th số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2018/0006857 ngày 24/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Ông Phạm Công N, bà Lưu Thị X không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng Đ bản án hoặc được niêm yết công khai./.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự.
- Lưu

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Thị Hằng.