

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 16 /2023/DS-ST

Ngày: 11/ 5 / 2023

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Thu

2. Ông Trương Quang Lương

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Chung - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Trong ngày 11 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2022/TLST- DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐST-DS ngày 18/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị B; sinh năm 1972 và ông Hoàng Tiến D sinh năm: 1974; Địa chỉ nơi ở: Số 1 đường Cao L, tổ 7, Tổ dân phố 9, phường Đồng S, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Bà B và ông D có mặt tại phiên tòa.

- Đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D là ông Phạm Anh T; sinh năm 1997; Địa chỉ: Xã Cảnh D, huyện Quảng T, tỉnh Quảng Bình. Ông T có mặt tại phiên tòa.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn là ông Vũ Xuân H; sinh năm 1972; Là Luật sư thuộc Công ty TNHH Đông D; Địa chỉ: Số 85 đường Tôn Thất T, Tổ dân phố 10, phường Bắc L, TP Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Ông H có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn D; sinh năm: 1961; Địa chỉ nơi ở: Số 1 đường Cao L, tổ 7, Tổ dân phố 9, phường Đồng S, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Ông Phan Văn D vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị P; sinh năm 1964; Địa chỉ: Xã Nhân T, huyện Bồ T, tỉnh Quảng Bình. Bà Phạm Thị P vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

2. Ông Đinh Hữu T; sinh năm: 1963; Địa chỉ: Thôn Tân H, xã Hướng H, huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình. Ông T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D tại đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2022 có nội dung:** Vào ngày 08/10/1995, bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 02 phường Đồng S (*Thông tin thửa đất được căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thị xã Đồng Hới cấp cho ông Đinh Hữu T ngày 24/5/1993, số vào sổ cấp: số 04701 QSDĐ/77QĐ/UB với diện tích 1060m²*). Với giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng. Bà B và ông D đã thanh toán đủ cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông D - bà P số tiền trên. Theo bản đồ địa chính được chỉnh lý thì phần diện tích thửa đất số 53, tờ bản đồ số 28 phường Đồng Sơn, diện tích là 573m² đã chuyển nhượng nói trên được quy chủ cho chủ sử dụng đất là bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D (theo bản đồ địa chính phường Đồng Sơn quy chủ).

Theo nội dung Giấy nhượng đất đề ngày 08/10/1995 thì ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất diện tích đất được xác định là một nửa phần diện tích của thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 phường Đồng Sơn, lúc đó đang được ông D - bà P quản lý, sử dụng. Về ranh giới sử dụng đất thì sau khi thực hiện việc chuyển nhượng vào năm 1995 thì cho đến nay giữa hai gia đình vẫn sử dụng đất với ranh giới ổn định và không có tranh chấp. Hiện nay vợ chồng bà B ông D vẫn đang ở và sử dụng ổn định, thường xuyên trên thửa đất đang tranh chấp.

Về nguồn gốc của thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 phường Đồng Sơn thì trước đây vào năm 1993 được UBND thị xã Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Hữu T, với diện tích 1060 m², trong đó diện tích đất ở là 300m², diện tích đất vườn là 760m².

Đến năm 1994 do không có nhu cầu sử dụng nên ông Đinh Hữu T đã lập Giấy bán nhà để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà cho ông Phan Văn D. Ông D sau khi nhận chuyển nhượng đất với thửa đất trên từ ông T thì cùng gia đình sinh sống và sử dụng đất ổn định từ thời điểm đó cho đến năm 1995 thì chuyển nhượng cho gia đình nguyên đơn một nửa phần diện tích đất. Gia đình nguyên đơn sau khi nhận chuyển nhượng từ ông D - bà P một nửa diện tích đất thì đã tiến hành xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất và sinh sống ổn định, không có tranh chấp từ đó cho đến nay.

Do lâu nay gia đình nguyên đơn và gia đình ông D - bà P đều chưa thực hiện việc đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà hai gia đình hiện đang quản lý, sử dụng, nên giấy tờ chứng minh quyền sử dụng

đất thuộc các thửa đất số 53, 54, tờ bản đồ số 28 phường Đồng Sơn (trước đây là thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 phường Đồng Sơn) vẫn đang là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Đinh Hữu T (*hiện đang được gia đình ông D - bà P giữ*) và các giấy tờ xác lập quyền dân sự bao gồm: Giấy bán nhà, đề tháng 9/1994; Giấy nhường đất, đề ngày 08/10/1995.

Khi nguyên đơn có nhu cầu về việc đăng ký quyền sử dụng đất, Nguyên đơn đã trao đổi với ông D - bà P để cùng phối hợp nhằm mục đích đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà mỗi gia đình đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên phía ông D - bà P lại từ chối hợp tác cùng nguyên đơn thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định pháp luật nhằm đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 28 phường Đồng Sơn mà Nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D làm Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết: Tuyên Giấy nhường đất ngày 08/10/1995 giữa ông Phan Văn D, bà Phạm Thị P với bà Trần Thị B có hiệu lực pháp luật, công nhận thửa đất số 53, tờ bản đồ số 28 phường Đồng Sơn với diện tích là 573 m² (Trong đó có diện tích đất ở là 150m²) thuộc quyền chiếm hữu, quản lý, sử dụng của gia đình Nguyên đơn là bà Trần Thị B - ông Hoàng Tiến D từ năm 1995 cho đến nay có nguồn gốc từ hợp đồng chuyển nhượng trên. Sau đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu giải quyết đối với diện tích 530m² chứ không phải diện tích 573 m².

- Bản tự khai của ông Hoàng Tiến D vào ngày 23/5/2022 có nội dung như đơn khởi kiện.

*** Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Anh T có nội dung như ý kiến của ông Hoàng Tiến D và bà Trần Thị B.**

*** Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - ông Vũ Xuân H:**

- Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn.

- Theo quy định tại tiết b.1, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án Nhân dân Tối cao quy định: *“b.1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.”*Theo đó, điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4, tiểu mục 2.3 mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án Nhân dân Tối cao có nội dung như sau:

“2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993:

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;”

Mặt khác, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 gồm:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;”

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

Tham chiếu với các nội dung quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân Tối cao kể trên thì đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Văn D - bà Phạm Thị P với Nguyên đơn thì mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng là vào năm 1995, ông D - bà P chưa được đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng lại từ ông Đinh Hữu T. Tuy nhiên phía ông D - bà P lại là người sử dụng đất có các giấy tờ về quyền sử dụng đất như tại khoản 2, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, cụ thể là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Hữu T, đồng thời kèm theo Giấy bán nhà của ông Đinh Hữu T lập năm 1994 có đầy đủ chữ ký của bên bán nhà, bên mua nhà là ông Phan Văn D và xác nhận của UBND phường Đồng Sơn.

Do đó, theo quy định tại tiết b.1, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân Tối cao thì đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua Giấy nhượng đất đề ngày 08/10/1995 giữa ông Phan Văn D - bà Phạm Thị P với nguyên đơn thì không bị coi là trường hợp Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện chuyển nhượng.

Hơn nữa tại Khoản 1, Điều 129 - Bộ luật Dân sự 2015, quy định: *“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.”*. Căn cứ vào quy định trên, nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 2.000.000 đồng cho ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P theo Giấy nhượng đất đề ngày 08/10/1995, như vậy đáp ứng đủ mọi điều kiện để Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 54, Điều 2, nghị định 01/2017/NĐ-CP có nội dung như sau:

“1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a/ Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;”

Nguyên đơn đã sử dụng đất từ năm 1995, tức là trước ngày 01/01/2008 thông qua Giấy nhượng đất đề ngày 08/10/1995 do ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P chuyển nhượng. Do đó, có thể khẳng định rằng nguyên đơn hoàn toàn đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với phần diện tích tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 28 phường Đồng S.

Thực tế thì thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng một phần thửa đất đang tranh chấp đến nay thì nguyên đơn vẫn đang sử dụng ổn định lâu dài, hàng năm đã nộp đầy đủ các phí, lệ phí sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường Đồng S.

*** Ý kiến của bị đơn là ông Phan Văn D tại bản tự khai ngày 01/6/2022 có nội dung:**

Ông D không có yêu cầu phản tố. Ông D không đồng ý toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn là Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D.

Về nguồn gốc đất: Vào ngày 07/9/1994, vợ chồng ông D bà P mua của ông Đinh Hữu T thửa đất số 248, tờ bản đồ số 02, diện tích 1060 m² (trong đó có 300m² đất ở, 760m² đất vườn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04701 QSDĐ/77/QDD/UB ngày 24/5/1993; địa chỉ thửa đất tại Phường Đồng S, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên giữa ông D bà P và ông T thì chỉ lập thành văn bản viết tay (không qua công chứng). Tuy nhiên, từ thời điểm nhận chuyển nhượng với ông T thì do điều kiện cá nhân, ông D bà P vẫn chưa làm các thủ tục sang tên đổi chủ đối với thửa đất trên. Như vậy, hiện nay, thửa đất đang tranh chấp vẫn đang đứng tên chủ sở hữu là ông Đinh Hữu T. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng giữa ông D bà P và ông T thì trên đất có tài sản là 01 ngôi nhà cấp 4, nay đã mục nát. Hiện nay, ông T đã chết.

Ông D bà P thừa nhận vào năm 1995 ông bà có chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần thửa đất thuộc thửa đất số 248, cụ thể:

Chuyển nhượng một nửa đất trong vườn với diện tích chuyển nhượng là 530m² lấy từ mặt đường Trại giam Đồng S vào cắt dọc chia đôi đất cho bà Trần Thị B về phía đông cạnh vườn nhà ông M. Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông D bà P và bà B là 2.000.000 đồng (bằng chữ: Hai triệu đồng). Ông D bà P đã nhận đủ số tiền trên. Từ khi bán đất cho bà B đến nay thì ông D bà P vẫn ở phần đất còn lại (phần có ngôi nhà cấp 4 cũ).

Việc hứa chuyển nhượng giữa ông D bà P và bà B có lập thành văn bản là giấy viết tay Giấy nhượng đất đề ngày 08/10/1995 do ông D bà P trực tiếp ký vào.

Nay bà B khởi kiện thì ông D bà P cũng mong muốn làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho bà B. Nhưng ông D bà P chỉ đồng ý nội dung Giấy chuyển nhượng là chuyển cho bà B 530m² đất vườn, chứ không có đất ở. Ông D bà P đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của Nguyên đơn.

*** Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị P tại bản tự khai ngày 01/06/2022 có nội dung:** Không có yêu cầu độc lập. Nhất trí với ý kiến trình bày của ông Phan Văn D và không có ý kiến khác.

*** Ý kiến của ông Đinh Hữu T (con ông Đinh Hữu T) tại đơn trình bày ý kiến ngày 22/8/2022 có nội dung:** Ông T con trai của ông Đinh Hữu T (hiện ông T đã mất), ngoài ra ông T còn sinh ra các người con là bà Đinh Thị L (Đã mất tích từ trước năm 1994) và ông Đinh Hữu T (Hiện đã mất). Năm 1993, ông T được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Hới cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 phường Đồng S, với diện tích là 1060m².

Vào tháng 9/1994, ông T tổ chức họp gia đình và sau đó đã lập Giấy bán nhà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho vợ chồng ông Phan Văn D thì ông T cũng biết sự việc và hoàn toàn đồng ý, ông T cũng ký tên vào Giấy bán nhà kể trên. Sau đó gia đình ông T đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như toàn bộ diện tích đất và nhà cửa tài sản gắn liền với đất cho vợ, chồng ông Phan Văn D. Mọi quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất của gia đình ông Thao đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 phường Đồng S đã chấm dứt khi chuyển giao cho vợ, chồng ông Phan Văn D vào năm 1994.

Vào năm 1995, ông T cũng có biết sự việc vợ chồng ông Phan Văn D chuyển nhượng lại một nửa diện tích thửa đất kể trên lại cho bà Trần Thị B để bà B làm nhà ở. Hiện nay, giữa vợ chồng bà Trần Thị B- ông Hoàng Tiến D phát sinh tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phan Văn D - bà Phạm Thị P, trên thực tế thì sau khi lập Giấy bán nhà vào năm 1994 thì ông T và các con đã bàn giao nhà và đất cho gia đình ông Phan Văn D, đồng nghĩa với việc chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Vì vậy, hiện nay gia đình ông T không có liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất trên, đồng thời trong vụ án này thì ông T không có bất kỳ yêu cầu gì vì không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ngày 18/11/2022 ông T có đơn xin xét xử vắng mặt gửi Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên toà nên không có ý kiến.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên toà của Hội đồng xét xử, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo. Riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P chưa chấp hành giấy triệu tập của Tòa án mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Từ những chứng cứ nêu trên, đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên Giấy nhượng đất ngày 08/10/1995 giữa ông Phan Văn D, bà Phạm Thị P với bà Trần Thị B có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất 53, tờ bản đồ 28 có địa chỉ tại tổ dân phố 9, phường Đồng Sơn đang thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D; Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc thụ lý vụ án và thủ tục tố tụng:

Vụ án có quan hệ tranh chấp liên quan đến bất động sản có địa chỉ tại tổ dân phố 9, phường Đồng S, thành phố Đồng Hới; bị đơn ông Phan Văn D cư trú tại số 1 đường Cao L, tổ 7, tổ dân phố 9 phường Đồng S, thành phố Đồng Hới nên Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã ra thông báo thụ lý vụ án và gửi cho các bên đương sự kèm theo giấy triệu tập đến Tòa án, thông báo về phiên hòa giải, tiếp cận chứng cứ, các bên đương sự có mặt nhưng không thống nhất được nội dung vụ án. Vụ án thuộc trường hợp hòa giải không thành. Ngày 18 tháng 4 năm 2023 Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/ QĐXXST- DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất không có lý do. Do đó, HĐXX ra Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐST-DS ngày 18/4/2023 và ấn định thời gian xét xử vào ngày 11/5/2023 theo đúng quy định tại Điều 227, 233 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do lần thứ hai mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; đã thực hiện việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hữu T có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Tiến D và bà Trần Thị B đối với ông Phan Văn D HĐXX nhận thấy:

[2.1] Tại Công văn số 189 ngày 24/3/2023 của Ủy ban nhân dân phường Đồng Sơn có nội dung: Theo bản đồ giải thửa 299 được đo vẽ năm 1992, phê duyệt 1993 thuộc thửa đất 248, tờ bản đồ số 2, quy chủ ông Đinh Hữu T; Theo sổ đăng ký

ruộng đất được lập năm 1992 phê duyệt năm 1993 thì thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2, diện tích 1060 m², trong đó đất ở 300 m², đất vườn 760 m². Chủ sử dụng đất là Đinh Hữu T; Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất và sổ mục kê được lập năm 2001, thửa đất được đo đạc lại thành thửa 18, tờ bản đồ 22, diện tích 1062.4 m², tên chủ sử dụng đất là Đinh Hữu T; Theo hồ sơ địa chính phê duyệt năm 2014, thửa đất đã được đo đạc lại thành 02 thửa gồm: thửa 53, tờ bản đồ số 28, diện tích 573 m², tên người sử dụng đất là Trần Thị B và thửa 54, tờ bản đồ số 28, diện tích 516 m², tên người sử dụng đất là Phan Văn D.

Như vậy, về nguồn gốc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 phường Đồng Sơn: Thửa đất là của ông Đinh Hữu T được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 24/5/1993, với diện tích 1060m², trong đó 300 m² đất ở, 760m² đất vườn. Vào ngày 07/9/1994, ông T cùng gia đình đã lập Giấy bán nhà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho vợ chồng ông Phan Văn D. Sau đó gia đình ông T đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như toàn bộ diện tích đất và nhà cửa tài sản gắn liền với đất cho vợ, chồng ông Phan Văn D và vợ chồng ông Phan Văn D đã có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất trên. Vào ngày 08/10/1995 vợ chồng bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất được thể hiện tại Giấy nhượng đất có nội dung: Ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P chuyển nhượng cho vợ chồng bà B ông D một nửa phần diện tích của thửa đất 248, tờ bản đồ số 02.

[2.2] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D, bà Phạm Thị P và vợ chồng bà B ông D vào ngày 08/10/1995 thấy: Vợ chồng bà P, ông Phan Văn D và bà Trần Thị B có giao kết hợp đồng với nhau bằng văn bản (giấy viết tay) có chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, nhưng không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng quy định tại Điều 691, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự quy định: “b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”. Quy định này đã được Bộ luật dân sự năm 2015 kế thừa và pháp điển hóa trong Bộ luật dân sự 2015, cụ thể khoản 2 Điều 129 quy định: “2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Quy định này nhằm bảo vệ tốt hơn quyền công dân, bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và hạn chế sự không thiện chí của một bên trong việc lợi dụng việc không tuân thủ quy định về hình thức để không thực hiện cam kết của mình. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy nhượng đất

không vô hiệu về hình thức.

Tại phiên hoà giải công khai chứng cứ ngày 19/7/2022 cũng như tại phiên toà, Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu công nhận Giấy nhường đất ký kết ngày 08/10/1995 giữa ông Phan Văn D, bà Phạm Thị P với bà Trần Thị B có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ 28, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 9, phường Đồng S, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đang thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D, với tổng diện tích 530m² trong đó có diện tích đất ở là 150 m² (tại đơn khởi kiện yêu cầu 573 m²). Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, HĐXX thấy cần chấp nhận.

[2.3] Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy: Ngày 08/10/1995, ông Phan Văn D đã lập giấy nhường đất với nội dung: *“Vừa qua gia đình tôi được cấp đất là 1060 m². Nhưng thấy em họ tôi là Trần Thị B, nay chưa có nhà ở nên tôi nhường lại cho em B một nửa đất trong vườn tôi cụ thể là 530m², lấy từ mặt đường Trại giam Đồng Sơn vào cắt dọc chia đôi đất cho bà Trần Thị B về phía đông cạnh vườn nhà ông M”*. Việc chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị B thì ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P công nhận. Ông bà chỉ không công nhận trong 530m² đất đó có 150m² đất ở. Căn cứ vào nội dung giấy nhường đất ngày 10/8/1995 thì việc ông D chuyển nhượng 530 m² quyền sử dụng đất cho bà Bình là có căn cứ, bởi lẽ đất đó thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông D. Hội đồng xét xử thấy rằng có đầy đủ cơ sở cần công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 248 phường Đồng S, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cho ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P. Từ đó, có cơ sở công nhận Giấy nhường đất ngày 08/10/1995 giữa ông Phan Văn D, bà Phạm Thị P với bà Trần Thị B có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần công nhận thửa đất số 53, tờ bản đồ số 28 phường Đồng Sơn với diện tích là 530 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình nguyên đơn là bà Trần Thị B - ông Hoàng Tiến D là có căn cứ. Đối với 150 m² là đất ở trong tổng số 530m² của thửa đất số 53, tờ bản đồ số 28 phường Đồng Sơn, ông Phan Văn D, bà Phạm Thị P không đồng ý là đã chuyển nhượng cho bà B. Tuy nhiên, xét theo giấy nhường đất trên, ông D chuyển nhượng cho bà B một nửa thửa đất để làm nhà ở (là 530m²/1060m²), thì đồng nghĩa ông D chuyển nhượng cho bà B một nửa phần đất ở 150m²/300m²) trong diện tích đất của ông. Do đó, cần xác định trong 530m² đất của bà Trần Thị B, ông Hoàng Tiến D có 150m² đất ở.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Xét ý kiến giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở pháp luật, cần chấp nhận.

[3]Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn ông Phan Văn D, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 31AA/2021/ 0001177 ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng đã chi đủ, chi đúng quy định của pháp luật và nguyên đơn tự nguyện chịu khoản chi phí này nên cần công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chi phí này.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326 / 2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 phường Đồng S, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cho ông Phan Văn D và bà Phạm Thị P.

Tuyên Giấy nhượng đất ký kết ngày 08/10/1995 giữa ông Phan Văn D, bà Phạm Thị P với bà Trần Thị B có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ 28, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 9, phường Đồng S, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình đang thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Trần Thị B và ông Hoàng Tiến D, với tổng diện tích 530m² trong đó có diện tích đất ở là 150 m².

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn ông Phan Văn D, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/ 0001177 ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chi phí này.

Án xử công khai, báo cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 11/5/2023); bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đồng Hới;
- TAND Tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục T.H.A DS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu án, Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Hoa