

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VINH YÊN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày 12 tháng 03 năm 2025
*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH YÊN, TỈNH VINH PHÚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Tố Uyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Bùi Thị Thu Hằng

Bà Vũ Thị Kim Dung

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quốc Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Yên tham gia phiên
tòa:*** Bà Nguyễn Thu Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2024/TLST - DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị H , sinh năm 1976 và ông Trần Ngọc N , sinh năm 1969; người đại diện theo ủy quyền của ông Nam: Bà Phan Thị H , sinh năm 1976; đều có địa chỉ: Tổ dân phố L , phường Liên Bảo, thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/3/2025) (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V , sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà XX, tổ dân phố C, phường L, thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (Hiện đang chấp hành án phạt tù tại trại giam Quyết Tiến tại địa chỉ: Thôn Đồng Ván, xã Thượng Âm, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang, (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Vĩnh

Yên; địa chỉ: Số 111 Nguyễn Công Trứ, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; đại diện: Ông Đào Tiến T - chức vụ: Trưởng văn phòng; Người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng công chứng Vĩnh Yên: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ dân phố Phù Lưu, thị trấn Tam Hồng, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc - là nhân viên Văn phòng công chứng Vĩnh Yên (Theo Giấy uỷ quyền ngày 10/12/2024) (có đơn xin vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947; địa chỉ: Số nhà XX, tổ dân phố C, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (là mẹ đẻ của bà V có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 01 năm 2022 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án nguyên đơn trình bày: Ngày 09/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị V với ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng 100m² đất cùng căn nhà 03 tầng xây dựng trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường Vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769 ngày 11 tháng 5 năm 2009 đứng tên bà Nguyễn Thị V với số tiền là: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) và bà V đã viết 01 giấy bán nhà đưa cho ông Nam, bà H. Sau khi bà V viết giấy bán nhà ông Nam, bà H đã giao trả tiền cho bà V và bà V đã nhận đủ tiền đồng thời bà V đã giao cho ông Nam, bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện sang tên chuyển nhượng theo qui định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 02 năm 2023 tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bà Nguyễn Thị V với ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H đã làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2009 số: AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường Vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Nguyễn Thị V.

Sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng được ít ngày thì bà Nguyễn Thị V bị bắt tạm giam về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Qua làm việc với cơ quan điều tra ông Nam, bà H được thông báo về việc bà V có viết biên nhận về việc chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Mai Hương, trú quán tại tổ dân phố Gậy, phường Đình Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh

phúc để vay của chị Hương 5.000.000.000đồng. Ngày 28/3/2023 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Vĩnh Phúc đã có văn bản số 406 đề nghị cơ quan chức năng tạm ngừng giao dịch thửa đất trên. Vì vậy vợ chồng ông N, bà H vẫn chưa thể sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án số: 72/2024/HS – ST ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã khẳng định: QSDĐ 100m² đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2009 số: AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường Vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc của Nguyễn Thị V không phải là vật chứng của vụ án bởi lẽ bà Nguyễn Thị V không dùng tiền chiếm đoạt của các bị hại để nhận chuyển nhượng thửa đất trên và cho rằng yêu cầu xem xét hợp đồng có hiệu lực không thể làm rõ trong vụ án hình sự.... ông N, bà H có quyền khởi kiện vụ án dân sự đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên bằng vụ án dân sự theo đúng trình tự thủ tục quy định tại BLTTDS.

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Thị V với chị Nguyễn Thị Mai H1 là không đúng, bản chất sự việc là bà V vay tiền của chị H1, nên quyết định của Bản án đã buộc bà Nguyễn Thị V phải thanh toán trả cho chị Hương số tiền đã vay ở trên.

Nay, ông Nam, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; có số công chứng: 274-2023/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m², số: AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường Vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thành phố Vĩnh Yên cấp ngày 11/05/2009 là có hiệu lực.

Tại phiên tòa ông Nam, bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hiện bà Nguyễn Thị T là mẹ đẻ bà V đang quản lý sử dụng thửa đất nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà T là mẹ đẻ bà V phải giao trả thửa đất cùng tài sản xây dựng trên thửa đất nêu trên cho ông Nam, bà H .

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông N, bà H xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Ông Nam, bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng tại bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt cùng ngày 25 tháng 11 năm 2024 đã trình bày và xác nhận: Thừa nhận việc mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thị V với ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H với số tiền 3.000.000.000đồng là đúng. Bà đồng ý với đơn khởi kiện của ông N, bà H, mong Tòa án giải quyết nhanh chóng cho vợ chồng ông N, bà H mà bà đã bán cho vợ chồng ông Nam, bà H. Đối với tài liệu chứng cứ do ông N, bà H nộp tại Tòa án như hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/02/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản án hình sự; giấy bán nhà ...bà đồng ý không có ý kiến gì, bà không có chứng cứ gì giao nộp cho Tòa án và không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu chứng cứ gì. Do bà đang đi chấp hành án tại trại giam Quyết tiến nên không thể tham gia phiên tòa được, bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên xét xử vắng mặt bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2024 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là mẹ đẻ của chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố Chợ Tổng, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (Hiện đang chấp hành án tại trại giam Quyết Tiến tỉnh Tuyên Quang). Hiện nay một mình bà đang ở trên ngôi nhà của chị V tại phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên. Bà được biết ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H đang khởi kiện chị V về việc: Yêu cầu Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc có số công chứng: 274-2023/HĐCN, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m²; Số AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; tại địa chỉ thửa đất: Khu DC tái định cư Vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực.

Bà có quan điểm như sau: Thửa đất trên có xây dựng ngôi nhà 3 tầng, đây là tài sản riêng của chị V (con gái bà), khi chị V mua đất bà có cho chị V tiền để mua (việc cho tiền không có văn bản, giấy tờ gì), nên đây là tài sản riêng của chị V. Việc chị V chuyển nhượng đất cho ông Nam, bà H thì lúc đầu bà không biết, sau khi chị V bị bắt trong vụ án hình sự vào đầu năm 2023 thì bà mới biết, nhưng bà không có ý kiến gì. Nay ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/02/2023 giữa bên bán là chị Nguyễn Thị V con gái bà với bên mua ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m²; Số AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; địa chỉ thửa đất: Khu DC tái định cư vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh

Phúc có hiệu lực và yêu cầu giao trả nhà đất bà đồng ý không thắc mắc gì nhưng hiện nay bà đang ở trên ngôi nhà và thửa đất này, bà mong ông N và H tạo điều kiện cho bà có chỗ ở. Việc ông N, bà H khởi kiện bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng trình bày: Ngày 13 tháng 02 năm 2023, bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Trần Ngọc N, bà Phan Thị H đến Văn phòng công chứng Vĩnh Yên yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V cung cấp căn cước công dân tên Nguyễn Thị V, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy xác nhận số chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị V; ông Nam cung cấp căn cước công dân tên Trần Ngọc N và căn cước công dân Phan Thị H, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn Phan Thị H và Trần Ngọc N. Sau khi kiểm tra hồ sơ các bên cung cấp thấy bên chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các bên có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao dịch mua bán là tự nguyện không bị ai ép buộc; theo lời trình bày và cam kết của các bên thì tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng các biện pháp ngăn chặn khẩn cấp, tạm thời và giao dịch trong thời hạn sử dụng đất nên đủ điều kiện để chuyển nhượng nên đã tiến hành làm thủ tục công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng thấy: Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng này hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, đảm bảo chính xác, trung thực, khách quan, nội dung yêu cầu công chứng rõ ràng, hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, chính xác, đúng người, đúng việc nên đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về: Thụ lý vụ án, giao nhận thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng. Việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đúng, đầy đủ. Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Không có.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ vào các Điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; xử Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H . Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 274-2023/HĐCN, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể là thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m², số: AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thành phố Vĩnh Yên cấp ngày 11/05/2009 là có hiệu lực.

Ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H được quyền quản lý, sử dụng 100m² đất ở đô thị cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường Vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên bà Nguyễn Thị V . Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả thửa đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất cho nguyên đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nam và bà H với bà Nguyễn Thị V là có hiệu lực; yêu cầu bà Nguyễn Thị T mẹ đẻ của V là người đang quản lý sử dụng tài sản giao trả thửa đất cùng tài sản xây dựng trên đất cho ông N, bà H . Do vậy, đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án và đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà V , Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tứ (là người đang quản lý tài sản của bị đơn) giao trả tài sản đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Xét thấy: Việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị Mai H1 đã được xem xét giải quyết tại bản án hình sự sơ thẩm số: 72/2024/HS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nên Tòa án không đưa bà H1 tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/02/2023, được ký kết giữa ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị V đối thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m², số: AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thành phố Vĩnh Yên cấp ngày 11/05/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị V đã được công chứng số: 274-2023/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực. Bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho nguyên đơn hai bên đã giao nhận đủ tiền cho nhau và đến nay vẫn đồng ý chuyển nhượng không có thắc mắc gì nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng do đang đi chấp hành án phạt tù nên không đến Tòa án để làm việc được. Đại diện Văn phòng Công chứng khẳng định việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là tự nguyện... phù hợp với quy định của pháp luật nên thủ tục Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng với quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy: Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13 tháng 02 năm 2023 được ký kết giữa ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị V đã được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật và đến nay bị đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho nguyên đơn. Lý do nguyên đơn không làm được thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì: Sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 06 tháng 03 năm 2023 bà V bị bắt tạm giam về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và vụ án đã được xét xử theo bản án số: 72/2024/HS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024. Tại trang 16 của bản án số: 72/2024/HS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 có ghi “...thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m², số: AO 489781, số vào sổ

GCN: H 02769; tại địa chỉ: Khu DC tái định cư đường Vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên Nguyễn Thị V (Thửa đất này đã làm Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H).... Tuy nhiên, việc chuyển nhượng chưa hoàn tất nên thửa đất vẫn đứng tên Nguyễn Thị V Nguyễn Thị V không dùng tiền chiếm đoạt của các bị hại để nhận chuyển nhượng thửa đất này nên không phải là vật chứng của án. Việc xem xét hợp đồng có hiệu lực không thể làm rõ trong vụ án hình sự.... ông Nam, bà H có quyền khởi kiện vụ án dân sự đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên bằng vụ án dân sự theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Cơ quan điều tra Công an tỉnh Vĩnh Phúc đã có Văn bản số 406/YC-CSHS (Đ1) ngày 28/02/2023 đề nghị cơ quan chức năng tạm ngừng giao dịch thửa đất trên là phù hợp cần tiếp tục duy trì văn bản số 406/YC-CSHS (Đ1) ngày 28/02/2023 của Cơ quan điều tra Công an tỉnh Vĩnh Phúc ...cho đến khi có quyết định thay thế của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”.

Qua xem xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị V nêu trên cùng các tài liệu do nguyên đơn giao nộp; tài liệu do Văn phòng Công chứng giao nộp; các tài liệu do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án thì: Theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 01/10/2022, bà V đã kết hôn với ông Lê Thanh Hải (Ông Hải chết ngày 27/3/2007) (Bút lục 77, 92); Hồ sơ mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với bà Hoàng Thị Q ngày 17/4/2009 đã thể hiện rõ bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1939 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị V , sinh năm 1968 (Từ bút lục số 73 đến bút lục số 90). Do vậy, có đủ cơ sở để khẳng định thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của một mình bà V , không liên quan đến ai khác nên bà V có quyền định đoạt và chuyển nhượng đối với thửa đất. Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông Nam, bà H đã ghi rõ số ô, số thửa, địa chỉ thửa đất, diện tích đất chuyển nhượng và hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng (Do các bên tự thỏa thuận). Khi chuyển nhượng đất thì bên chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng các bên hoàn toàn minh mẫn, có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao dịch mua bán là tự nguyện không bị ai ép buộc; tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và mua bán trong thời hạn sử dụng đất; Hợp đồng đã được Công chứng, chứng thực nên việc chuyển nhượng đất

đúng với quy định của Luật đất đai và Bộ Luật dân sự. Qua xem xét thẩm định đối với thửa đất thì trên đất có 01 ngôi nhà xây 03 tầng, nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 02 năm 2023 được ký kết giữa ông Trần Ngọc N, bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị V chỉ ghi diện tích đất chuyển nhượng mà không thể hiện có ngôi nhà nhưng ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà V có viết giấy bán nhà cho ông N, bà H. Hiện bà V đang đi chấp hành án phạt tù nên mẹ đẻ của bị đơn là bà Nguyễn Thị Tứ đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản; chính vì vậy, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 02 năm 2023 được ký kết giữa ông Trần Ngọc N, bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất nêu trên và yêu cầu bà Tứ mẹ đẻ của bị đơn là người đang quản lý tài sản phải giao trả thửa đất trên cùng tài sản xây dựng trên đất cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông N và bà H được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị V cùng toàn bộ tài sản được xây dựng gắn liền với thửa đất và có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã tự chi phí cho việc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với tài sản. Nay nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí cho việc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/02/2023, được ký kết giữa ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị V đối thừa đất số 50, tờ bản đồ số: QH, diện tích: 100m², số: AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; địa chỉ thửa đất: Khu DC tái định cư đường vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thành phố Vĩnh Yên cấp ngày 11/05/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị V đã được công chứng số: 274-2023/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực.

Ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H được quyền quản lý, sử dụng 100m² đất ở đô thị cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất; thời hạn sử dụng: Lâu dài; tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số: QH; địa chỉ thửa đất: Khu DC tái định cư đường vành đai phía Bắc, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 489781, số vào sổ GCN: H 02769; do UBND thành phố Vĩnh Yên cấp ngày 11/05/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị V (Được đánh số thứ tự theo hình từ 1,2,3,4,1 có sơ đồ kèm theo). Bà Nguyễn Thị T (Là người đang quản lý sử dụng tài sản) có nghĩa vụ giao trả thửa đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất cho ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H. Trường hợp bà Nguyễn Thị T không giao trả thửa đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất cho ông Nam, bà H thì ông Nam, bà H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án, thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, thì Văn bản số 406/YC-CSHS (Đ1) ngày 28/02/2023 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Vĩnh Phúc hết hiệu lực.

Ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Ngọc N và bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả ông Nam, bà H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 006192 ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

Đương sự có mặt có 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 bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phùng Thị Tố Uyên