

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày 25/4/2023
“V/v tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ
giữa bà L với bà H”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN – TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Tư Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quốc Sửu;

Ông Nguyễn Văn Kiểm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Lan Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bộ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2023/QĐST-DS ngày 12/4/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** bà Đặng Thị L, sinh năm 1967. (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: chị Đỗ Thị X, sinh năm 1987;

Nơi cư trú: Ngõ 1, tổ 1, phường Th, quận L, thành phố Hà Nội. (theo văn bản ủy quyền lập ngày 21/3/2022, chị X có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Ngọc L - Văn phòng luật sư L và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. (có mặt);

Bị đơn: bà Giáp Thị H, sinh năm 1965. (có mặt);

Nơi cư trú: thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Giáp Văn Th, sinh năm 1993. (có đơn xin vắng mặt);

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Hiện đang tạm trú tại: khu phố M, thị trấn H, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Giáp Ngọc Gi, sinh năm 1965. (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đặng Xuân D, sinh năm 1960. (vắng mặt);

- Anh Đặng Xuân Tr, sinh năm 1987. (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn Đ, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang. Do ông Trần Tuấn A - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/5/2022, ông A có đơn xin vắng mặt).

- UBND xã V, huyện T. Do ông Phạm Văn H - Công chức Địa chính xã V đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền lập ngày 10/4/2023, ông H có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 3 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà và gia đình bà H ở cùng thôn, từ năm 2010 đến năm 2019, bà có nhận chuyển nhượng của bà Giáp Thị H diện tích đất 388 m², tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thôn 1, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số Q313065 ngày 24/3/2001 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Giáp Thị H, các lần chuyển nhượng cụ thể:

Ngày 22/11/2010, bà với bà H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất giáp đường thôn có chiều rộng 6m; chiều dài dọc hết đất với giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì có lập giấy mua bán đất và có sự chứng kiến của anh Th là con bà H, cụ Đỗ Thị L1 là mẹ của bà H, bà S, bà Th1 là chị gái của bà H. Sau đó, bà đã trả trước cho bà H số tiền 85.000.000 đồng, tiếp đến ngày 22/01/2011 trả tiếp 10.000.000 đồng, ngày 23/02/2011 trả 5.000.000 đồng, ngày 09/3/2011 trả 35.000.000 đồng, các lần trả tiền trên bà H có viết giấy biên nhận và ký tại phần người nhận tiền.

Ngày 28/02/2011, bà với bà H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất giáp đường thôn có chiều rộng 5m; chiều sâu 30m với giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì có lập giấy mua bán và có sự chứng kiến của bà Th1 là chị gái của bà H. Sau đó, bà đã trả trước cho bà H số tiền 35.000.000 đồng, tiếp đến ngày 02/04/2011 trả tiếp 22.500.000 đồng, ngày 09/4/2011 trả 5.000.000 đồng, ngày 29/4/2011 trả 22.000.000 đồng, ngày 09/5/2011 trả 45.500.000 đồng, ngày 13/11/2011 trả 5.000.000 đồng, các lần trả tiền trên bà H có viết giấy biên nhận và ký tại phần người nhận tiền.

Ngày 15/01/2019, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất còn lại là 58 m² với giá 4.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì có lập giấy mua bán đất và bà đã trả bà H số tiền trên, bà H đã ghi nhận đủ số tiền trong giấy mua bán đất.

Tổng diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng của bà H là 388 m². Sau khi ký giấy mua bán đất thì bà đã trả đủ tiền cho bà H. Bà H đã giao đất cho bà sử dụng từ năm 2011, sau khi nhận đất trong năm 2011 bà đã xây tường bao và công trình như hiện nay. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bà H có nói là GCNQSDĐ đang bị thất lạc, nên chưa làm thủ tục công nhận được.

Nay bà yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2010, ngày 28/02/2011, ngày 15/01/2019. Đề nghị công nhận diện tích đất 388 m² tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thôn 1 (nay là thôn K), xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho bà sử dụng.

Tại phiên tòa, bà L vắng mặt và ủy quyền cho chị Đỗ Thị X.

Với tư cách người đại diện theo ủy quyền, chị X trình bày:

Bà L yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2010, ngày 28/02/2011, ngày 15/01/2019. Đề nghị công nhận diện tích đất 388 m² (do hiện trạng là 432 m²) tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho bà L được quyền sử dụng là có căn cứ vì: Các lần chuyển nhượng đều lập văn bản, bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền cho bà H, bà H đã giao diện tích đất thực tế cho bà L sử dụng. Nay bà H cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa, chị X có mặt và giữ nguyên ý kiến trên.

* Tại bản tự khai ngày 15/4/2022 và những lời khai tiếp theo, bị đơn bà Giáp Thị H trình bày:

Thửa đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà L có nguồn gốc do mẹ bà là cụ Đỗ Thị L1 tặng cho bà vào khoảng năm 1999 - 2000. Khi đó, hộ gia đình bà, bà Th1 và cụ L1 được chính quyền địa phương đến đo đạc để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, việc đo đạc được xác định theo ý kiến của cụ L1, bà và bà Th1 (là chị gái của bà) đã được cấp GCNQSDĐ. Cụ thể, bà được cấp diện tích đất 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn) tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05; bà Th1 được cấp 450 m² đất (trong đó có 300 m² đất ở và 150 m² đất vườn) tại thửa 1135², tờ bản đồ số 05, địa chỉ 02 thửa đất đều tại thôn K, xã V, huyện T. Kể từ khi được cấp GCNQSDĐ đến khi chuyển nhượng thì không có tranh chấp với ai.

Từ năm 2010 đến năm 2019, do cần tiền nên bà đã chuyển nhượng cho bà L diện tích đất trên, cụ thể: ngày 22/11/2010 chuyển nhượng diện tích 180m², giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng, ngày 28/02/2011 chuyển nhượng 150 m², giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng, ngày 15/01/2019 chuyển nhượng 58 m², giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng. Các lần chuyển nhượng trên bà đều ký tên và bà đã nhận đủ số tiền theo các giấy chuyển nhượng, khi chuyển nhượng thì bà có trao đổi, bàn bạc với con trai là Giáp Văn Th và anh Th cũng đồng ý chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng thì bà đã giao đất cho bà L sử dụng. Khi giao đất cho gia đình bà L sử dụng thì có bà, cụ L1 (mẹ của bà), bà Th1, bà S có chỉ ranh giới cho bà L để bà L xây dựng. Khi đó gia đình bà L có xây nhà giáp ruộng của bà B, gia đình bà L xây đúng vị trí đất được giao, phần ranh giới giáp đất của bà Th1 thì bà Th1, bà S (là em gái, hiện đang ở trên đất) thống nhất chỉ ranh giới để bà L xây bờ tường ngăn cách phân định ranh giới hai thửa đất. Khi gia đình bà L xây dựng công trình cũng như tường bao thì không xảy ra tranh chấp với ai.

Nay bà xác định bà đã chuyển nhượng cho bà L toàn bộ diện tích đất trên, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý giao diện tích đất trên thực tế cho gia đình bà L sử dụng. Bà đã được thông báo kết quả đo hiện trạng thửa đất, bà xác định diện tích đất trên đúng với hiện trạng mà bà được giao năm 2001, việc diện tích đất tăng lên 44 m² là do khi giao đất có đo đạc bằng thủ công nên không chính xác, nay đo đạc bằng máy chuyên dụng là chính xác. Đối với diện tích đất tăng lên, bà đồng ý giao cho gia đình bà L sử dụng và không yêu cầu bà L phải trả thêm tiền.

Tại phiên tòa, bà H có mặt và giữ nguyên ý kiến trên.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Giáp Văn Th trình bày:

Anh là con ruột của bà Giáp Thị H, nguồn gốc thửa đất số 1135³, tờ bản đồ số 05 là do bà ngoại của anh tặng cho mẹ anh. Ngày 24/3/2001, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Giáp Thị H, thời điểm đó hộ khẩu của bà H gồm có anh và bà H. Do đó, anh xác định có quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

Trong các ngày 22/11/2010, 28/02/2011, 15/01/2019 bà H có lập giấy mua bán đất với bà L, các lần bà H lập giấy mua bán đất với bà L thì anh có biết. Anh có trực tiếp ký vào giấy mua bán ngày 22/11/2010 với tư cách người làm chứng.

Nay bà L yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên thì anh đồng ý vì việc mua bán là có thật, bà H đã nhận đủ tiền theo các giấy mua bán, anh không có tranh chấp gì trong vụ án.

Tại phiên tòa, anh Th có đơn xin vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 10/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Giáp Ngọc Gi trình bày:

Ông là chồng của bà Đặng Thị L, việc bà L nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn), tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05 thì ông không được ký kết. Số tiền 274.000.000 đồng mà bà L trả cho bà H là do bà L vay của ông Đặng Xuân D (là anh trai của bà L) và anh Đặng Xuân Tr (là con của ông D), đây không phải là tiền chung của vợ chồng ông, nên ông xác định không liên quan gì đến việc chuyển nhượng trên.

Nay bà L khởi kiện bà H, ý kiến của ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Gi vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 15/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Xuân D trình bày:

Bà L có vay của ông và anh Tr (là con trai của ông) tổng số tiền 274.000.000 đồng. Khi hỏi vay thì bà L có nói là để trả tiền mua đất của bà H vào các ngày 22/11/2010, ngày 28/02/2011 và ngày 15/01/2019, diện tích đất chuyển nhượng là 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn), tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05. Sau khi mua bán xong thì bà L có nói với ông là bà L đã

trả đủ tiền cho bà H và bà H đã giao đất cho bà L sử dụng, nhưng bà H chưa tìm thấy GCNQSDĐ, nên chưa làm thủ tục để cấp GCN cho bà L được.

Đối với số tiền mà bà L vay của ông, thì ông không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp thì ông đề nghị giải quyết bằng vụ án khác. Đối với việc chuyển nhượng diện tích đất giữa bà L với bà H, ông xác định không liên quan gì, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông D vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 16/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Xuân Tr trình bày:

Bà L là cô của anh, bà L có vay của anh và ông D (là bố của anh) tổng số tiền 274.000.000 đồng. Khi hỏi vay thì bà L có nói là để trả tiền mua đất của bà H vào các ngày 22/11/2010, ngày 28/02/2011 và ngày 15/01/2019, diện tích đất chuyển nhượng là 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn), tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05. Sau khi mua bán xong thì bà L có nói với anh là bà L đã trả đủ tiền cho bà H và bà H đã giao đất cho bà L sử dụng, nhưng bà H chưa tìm thấy GCNQSDĐ, nên chưa làm thủ tục để cấp GCN cho bà L được.

Đối với số tiền mà bà L vay của anh, thì anh không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp thì anh đề nghị giải quyết bằng vụ án khác. Đối với việc chuyển nhượng diện tích đất giữa bà L với bà H, anh xác định không liên quan gì, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, anh Tr vắng mặt.

* Tại văn bản ngày 30/8/2022, đại diện theo ủy quyền của UBND xã V trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê, bản đồ địa chính xã V đo đạc năm 1999 thể hiện: Tờ bản đồ số 05, thửa số 1135, có tổng diện tích là 1.910 m², loại đất ký hiệu T, nguồn gốc là đất thổ cư của cụ Đỗ Thị L1 (là mẹ của bà Giáp Thị H). Năm 2000 cụ L1 tự tách thửa đất trên thành 03 thửa (không có hồ sơ đo đạc tách thửa, bản đồ địa chính đo đạc năm 1999 không thể hiện sơ đồ chỉnh lý sau tách thửa).

Kiểm tra sổ mục kê lập ngày 20/10/1999, thể hiện tại trang 36 ghi: tờ bản đồ số 05, thửa 1135, diện tích 1.910 m², gồm 300 m² đất ở, 1.610 m² đất vườn, không ghi tên chủ sử dụng đất.

Kiểm tra sổ địa chính thể hiện:

Tại trang số 136 ghi: tên chủ sử dụng đất Đỗ Thị L1 - Hoàng Văn B, thường trú thôn 1, xã V. Ngày tháng vào sổ 24/12/2000, tờ bản đồ số 05, số thửa 1135⁽¹⁾, địa danh thửa đất: thôn 1, diện tích 1.100 m², mục đích sử dụng T-Cư, căn cứ pháp lý vào sổ số 47/QĐ-UB ngày 14/12/2000, vào sổ cấp GCN số 03289.

Tại trang số 150 ghi: tên chủ sử dụng đất Giáp Thị Th1, thường trú thôn 1, xã V. Ngày tháng vào sổ 24/12/2000, tờ bản đồ số 05, số thửa 1135⁽²⁾, địa danh

thửa đất: thôn 1, diện tích 450 m², mục đích sử dụng T-Cư, căn cứ pháp lý vào sổ số 47/QĐ-UB ngày 14/12/2000, vào sổ cấp GCN số 03302.

Tại trang số 127 ghi: tên chủ sử dụng đất Giáp Thị H, thường trú thôn 1, xã V. Ngày tháng vào sổ 24/12/2000, tờ bản đồ số 05, sổ thửa 1135⁽⁻³⁾, địa danh thửa đất: thôn 1, diện tích 388 m², mục đích sử dụng T-Cư, căn cứ pháp lý vào sổ số 47/QĐ-UB ngày 14/12/2000, vào sổ cấp GCN số 03280.

Như vậy, sau khi tách thửa, cụ L1 kê khai được UBND huyện T cấp 1.100 m² tại thửa 1135⁽⁻¹⁾, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất, thôn 1, mục đích sử dụng thổ cư, theo Quyết định số 47/QĐ-UB ngày 14/12/2000, vào sổ cấp GCN số 03289, mang tên hộ cụ Đỗ Thị L1; bà Th1 kê khai được UBND huyện T cấp 450 m² tại thửa 1135⁽⁻²⁾, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất, thôn 1, mục đích sử dụng thổ cư, theo Quyết định số 47/QĐ-UB ngày 14/12/2000, vào sổ cấp GCN số 03302, mang tên hộ bà Giáp Thị Th1; bà H kê khai được UBND huyện T cấp diện tích 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn), tại thửa 1135⁽⁻³⁾, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất, thôn 1, mục đích sử dụng thổ cư, theo Quyết định số 47/QĐ-UB ngày 14/12/2001, số seri Q 313065 vào sổ cấp GCN số 03280, mang tên hộ bà Giáp Thị H. Qua kiểm tra sổ địa chính đo đạc năm 1999, năm 2002, năm 2017 thửa đất số 1135⁻³ hiện không thể hiện trên các loại bản đồ nêu trên và tại thời điểm tách thửa hộ gia đình và chính quyền địa phương không tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất.

Do hiện nay hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H tại thửa 1135⁽⁻³⁾, tờ bản đồ số 05, diện tích 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn), không còn lưu trữ tại UBND xã, nên việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H có đúng trình tự, thủ tục không là không có cơ sở xác định. Nay UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của UBND xã vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 14/4/2023, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp: Năm 2000 cụ L1 tách đất cho bà H tại thửa số 1135, tờ bản đồ số 05. Sau đó bà H kê khai và được UBND huyện T cấp diện tích 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn) tại thửa 1135⁽⁻³⁾, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất, thôn 1, mục đích sử dụng thổ cư, theo Quyết định số 47/QĐ-UB ngày 14/12/2001, số seri Q 313065 vào sổ cấp GCN số 03280, mang tên hộ bà Giáp Thị H.

Do hiện nay hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H tại thửa 1135⁽⁻³⁾, tờ bản đồ số 05, diện tích 388 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 88 m² đất vườn) không còn lưu trữ tại UBND xã V và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, nên việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H có đúng trình tự, thủ tục hay không là không có cơ sở xác định. Nay UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ vì: Chủ thể giao kết hợp đồng là đảm

bảo, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, bên chuyển nhượng đã giao đất. Từ khi nhận diện tích đất trên thực tế thì gia đình bà H đã xây dựng công trình và sinh sống từ năm 2011 cho đến nay.

Nay đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H, đề nghị công nhận diện tích đất trên thực tế cho bà L sử dụng.

* Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng, tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX áp dụng Điều 147, Điều 157, 165, 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, 688, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị L: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập các ngày 22/11/2010, 28/02/2011, 15/01/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Giáp Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Thị L có hiệu lực pháp luật. Bà Đặng Thị L được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 432m², thuộc thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 313065 ngày 24/3/2001 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Giáp Thị H.

- Về án phí: Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Về chi phí thẩm định: Bà L phải chịu 2.890.000 đồng.
- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ kèm theo thể hiện các đương sự trong vụ án có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn cũng như tài sản đang tranh chấp tại xã V, huyện T. Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Về thời hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không ai có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo

quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự

Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã ủy quyền cho chị X tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Gi, ông D, anh Tr vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng, UBND huyện T, UBND xã V vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

Về người tham gia tố tụng: Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì bà Giáp Thị B xác định có tranh chấp về ranh giới, nhưng bà B không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, nếu có tranh chấp về ranh giới thì thuộc trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất, nên phải hòa giải tại UBND cấp xã theo Điều 202 Luật đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa bà B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu sau này có tranh chấp về ranh giới thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3] Về nội dung vụ án:

Về hình thức và chủ thể giao dịch trong hợp đồng: Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 22/11/2010, bà L với bà H lập giấy mua bán đất với nội dung bà H chuyển nhượng cho bà L diện tích đất giáp đường thôn có chiều rộng 6m; chiều dài dọc hết đất với giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng, bà H và anh Th có ký tại mục người bán; Ngày 28/02/2011, bà L với bà H lập giấy mua bán với nội dung bà H chuyển nhượng cho bà L diện tích đất giáp đường thôn có chiều rộng 5m; chiều sâu 30 m với giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng bà H có ký tại mục người bán; Ngày 15/01/2019, bà L với bà H tiếp tục lập giấy mua bán đất với nội dung bà H chuyển nhượng cho bà L diện tích đất còn lại là 58 m² với giá 4.000.000 đồng, bà H có ký tại mục người bán. Tổng diện tích chuyển nhượng là 388 m², tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thôn 1, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang, đã được cấp GCNQSDĐ số Q313065 ngày 24/3/2001 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Giáp Thị H.

Như vậy, GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình, nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các thành viên trong hộ gia đình bà H cùng phải tham gia ký kết, tại giấy mua bán ngày 28/02/2011 và giấy bán nhà đất ngày 15/01/2019, anh Th là con bà H không tham gia ký kết, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2022, anh Th xác định các lần bà H lập giấy mua bán đất với bà L thì anh có biết, anh đồng ý việc mua bán đất trên. Do đó, chủ thể giao kết trong các hợp đồng trên là đảm bảo.

Về hình thức của hợp đồng: khi thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia có lập giấy mua bán đất viết tay vào các ngày 22/11/2010, 28/02/2011, 15/01/2019, hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực và chưa được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003. Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã vi

phạm các quy định về hình thức của hợp đồng. Nhưng căn cứ quy định tại điểm b3, mục 2.3 mục 2 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: *“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...”*. Căn cứ vào quy định trên thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2010, 28/02/2011, 15/01/2019 giữa bà H với bà L không được coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Do đó, các giấy mua bán đất giữa bà H với bà L có giá trị pháp lý.

Về nội dung và thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng: Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện sau khi giao kết hợp đồng ngày 22/11/2010 thì bà L đã trả trước cho bà H số tiền 85.000.000 đồng, tiếp đến ngày 22/01/2011 trả tiếp 10.000.000 đồng, ngày 23/02/2011 trả 5.000.000 đồng, ngày 09/3/2011 trả 35.000.000 đồng; Ngày 28/02/2011 giao kết hợp đồng lần 02 bà L đã trả trước cho bà H số tiền 35.000.000 đồng, tiếp đến ngày 02/04/2011 trả tiếp 22.500.000 đồng, ngày 09/4/2011 trả 5.000.000 đồng, ngày 29/4/2011 trả 22.000.000 đồng, ngày 09/5/2011 trả 45.500.000 đồng, ngày 13/11/2011 trả 5.000.000 đồng; Ngày 15/01/2019 giao kết hợp đồng lần 03 bà L đã trả bà H 4.000.000 đồng và ghi vào giấy mua bán. Qua trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận đã nhận đủ số tiền trong 03 lần giao dịch trên. Đối với nghĩa vụ giao tài sản, bà L với bà H đều thừa nhận, sau khi thanh toán đủ tiền, thì bà H đã giao đất cho bà L sử dụng và gia đình bà L đã xây nhà ở và sử dụng ổn định từ năm 2011 cho đến nay. Như vậy, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhau.

Khi giao kết hợp đồng thì diện tích đất trên đã được cấp GCNQSDĐ. Đồng thời, diện tích đất trên không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Như vậy, nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định.

Theo điểm b khoản 1 Điều 688 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 dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của bộ luật dân sự này”*. Như vậy, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 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”*.

Về hiện trạng thửa đất đang tranh chấp thì thấy: theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2022 và ngày 06/3/2023 thì diện tích đất tranh chấp trên được phân định ranh giới cụ thể, phía đông giáp đất hộ bà Th1, bà S đã

được xây bờ tường bao, khi thẩm định bà S có mặt và xác định tường bao trên xây đúng ranh giới hai thửa đất; phía nam giáp đường liên thôn; phía bắc giáp thửa đất của hộ anh Hoàng Văn Nam, được phân định ranh giới là bờ tường bao do gia đình anh Nam xây dựng, khi thẩm định anh Nam có mặt và xác định ranh giới của hai thửa đất không có tranh chấp; phía tây của thửa đất giáp đất canh tác do bà Giáp Thị B đang quản lý sử dụng, phân định ranh giới hai thửa đất là nhà ở cấp 4 do gia đình bà L xây dựng từ năm 2011, khi thẩm định bà B có mặt và cho rằng có tranh chấp về ranh giới, nhưng bà B không xác định được tranh chấp ở vị trí nào, diện tích bao nhiêu và bà B cũng không đưa ra được chứng cứ về quyền sử dụng đất của mình. Do đó không có căn cứ để giải quyết trong vụ án. Qua đo đạc hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thể hiện, thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, diện tích hiện trạng là 432 m², bà H xác định diện tích đất trên là đúng với hiện trạng khi được cấp GCN, việc chênh lệch về diện tích là do sai số đo đạc. Nay bà H đồng ý giao toàn bộ diện tích đất cho bà L sử dụng và không yêu cầu bà L phải trả thêm tiền. Do vậy, cần lấy kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để giải quyết trong vụ án.

Từ các dẫn chứng trên thì thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H là đúng sự thật, tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà H, khi ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Nội dung, mục đích, đối tượng của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Quyền và nghĩa vụ của các bên đã thực hiện xong, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền, nhận đất và sử dụng ổn định. Đến nay, các bên không có khiếu nại hay thay đổi, bổ sung gì, đồng thời các bên đều có mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) lập các ngày 22/11/2010, 28/02/2011, 15/01/2019 giữa bà Giáp Thị H với bà Đặng Thị L có hiệu lực pháp luật. Bà L được quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo hiện trạng là 432 m², tại thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án đã chi phí hợp lý cho việc định giá tài sản và thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng là 2.890.000 đồng. Nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí trên, đây là quyền tự định đoạt của đương sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có 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:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 5 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị L đối với bà Giáp Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) lập ngày 22/11/2010, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán) lập ngày 28/02/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) lập ngày 15/01/2019, giữa bà Đặng Thị L với bà Giáp Thị H có hiệu lực pháp luật.

Bà Đặng Thị L được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 432 m², thuộc thửa 1135³, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q313065 cấp ngày 24/3/2001 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Giáp Thị H, có độ dài các cạnh gồm: từ điểm A đến điểm B dài 2,38m; từ điểm B đến điểm C dài 4,00m; từ điểm C đến điểm D dài 13,89m; từ điểm D đến điểm E dài 1,68m; từ điểm E đến điểm F dài 2,16m; từ điểm F đến điểm G dài 0,27m; từ điểm G đến điểm H dài 11,03m; từ điểm H đến điểm I dài 5,04m; từ điểm I đến điểm J dài 10,65m; từ điểm J đến điểm K dài 5,67m; từ điểm K đến điểm L dài 11,98m; từ điểm L đến điểm M dài 19,87m; từ điểm M đến điểm A dài 11,01m (có sơ đồ kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đặng Thị L có quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, đo hiện trạng: Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Đặng Thị L tự nguyện chịu 2.890.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Xác nhận bà L đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án phí: bà Giáp Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đặng Thị L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011591 ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bắc Giang.

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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

4. Quyền kháng cáo: 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- CC THADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Tư Duy