TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KIẾN XƯƠNG** **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **09**/2024/DS - ST
Ngày 19 - 7 -2024
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 HUYỆN KIẾN XƯƠNG, TỈNH THÁI BÌNH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Xuân Bằng.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Ngoan;
Bà Nguyễn Thị Như Trang.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Ngoan – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Xương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2023/TLST - DS, ngày 21 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXX - ST ngày 31 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số 10/2024/QĐST-DS ngày 28/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Bùi Văn P, sinh năm 1973 và chị Vũ Thị Th, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Thôn Tr, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (có mặt);

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Vũ Thị Th: Anh Bùi Văn P, sinh năm 1937; địa chỉ: Thôn Tr, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (có mặt) (giấy uỷ quyền ngày 20/12/2023);

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn Ph, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Mỹ Nguyên, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình; chỗ ở: Số nhà 55, đường Nguyễn Du, Tổ dân phố Tiền Tuyến, thị trấn Kiến Xương, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình và bà Vũ Thị A, sinh năm 1964; địa chỉ: Số nhà 55, đường Nguyễn D, Tổ dân phố T, thị trấn Kiến Xương, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (vắng mặt);

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị A: Ông Bùi Văn Ph, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Mỹ Nguyên, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình; chỗ ở: Số nhà 55, đường Nguyễn Du, Tổ dân phố Tiền Tuyến, thị trấn Kiến Xương, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (giấy uỷ quyền ngày 05/01/2024) (vắng mặt).

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

- Chị Bùi Thị Thanh Nh, sinh năm 1984 và anh Bùi Duy Ph, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Số nhà 55, đường Nguyễn Du, Tổ dân phố T, thị trấn Kiến Xương, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1964; ông Bùi Văn Chu, sinh năm 1967 và bà Bùi Thị V, sinh năm 1972 (có mặt); cùng địa chỉ: Thôn Mỹ Nguyên, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình. Ông Nguyễn Danh Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Cao Mại, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình và ông Nguyễn T, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn Tr, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2023 và đơn bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 21/12/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Năm 1993, Uỷ ban nhân dân xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình có thông báo cho nhân dân trong xã về việc thực hiện quy hoạch bán (chuyển nhượng) cho nhân dân các lô đất ở địa chỉ thôn Trà Đoài, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình để sử dụng làm đất ở lâu dài. Nguyên đơn anh Bùi Văn P và vợ chị Vũ Thị Th có đăng ký mua 03 thửa đất, trong đó có thửa đất số 278, tờ bản đồ số 5, diện tích 100 m^2 tại địa chỉ: Thôn Trà Đoài, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (thửa đất số 278 có ranh giới, tứ cận có các số đo cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn Khương dài 20 mét, phía Nam giáp đất ông Đặng Văn Ổ dài 20 mét, phía Đông giáp đường quốc lộ 37^B dài 05 mét và phía Nam giáp đất nông nghiệp dài 05 mét) (sau đây viết tắt là thửa đất số 278) với giá tiền là 3.500.000 đồng. Đến năm 1996 vợ chồng bị đơn ông Bùi Văn Ph và bà Vũ Thị A (ông Ph là chú ruột anh P) có hỏi anh P và chị Th để mua lại thửa đất số 278, do chưa sử dụng thửa đất kể trên vào việc gì nên anh P và chị Th đồng ý bán (chuyển nhượng) cho ông Ph và bà An thửa đất số 278 với giá 3.500.000 đồng (bằng với giá mua tại thời điểm năm 1993) hai bên chỉ thoả thuận mua, bán chuyển nhượng đất bằng miệng không lập thành văn bản, ông Ph và bà An đã trả đủ cho anh P số tiền 3.500.000 đồng, anh P và chị Th đã giao thửa đất số 278 cho ông Ph bà An quản lý sử dụng. Đến năm 2004 (gia đình nhà ông Ph gồm có ông Bùi Văn Ph, vợ bà Vũ Thị A và 02 con là chị Bùi Thị Nh, sinh năm 1984 và anh Bùi Duy Ph, sinh năm 1986) anh P trực tiếp mang giấy tờ của thửa đất số 278 đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 278 cho gia đình ông Ph. Ngày 24/3/2004 UBND huyện Kiến Xương đã cấp GCNQSDĐ số 00022-QSDĐ/QT-KXQĐ cho hộ gia đình ông Bùi Văn Ph đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ 05, diện tích 100 m^2, tại địa chỉ: Thôn Trà Đoài, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình. Ngày 28/5/2004, ông Ph và bà A có nói miệng với anh P và chị Th là muốn bán thửa đất kể trên với giá 69.000.000 đồng nếu anh P và chị Th mua thì ông Ph và bà A bán cho, còn nếu không mua thì ông Ph và bà A cũng bán cho người khác cũng với giá 69.000.000 đồng, anh P và chị Th đồng ý mua thửa đất số 278 của ông Ph và bà An với giá 69.000.000 đồng, ngày 28/5/2004 tại nhà ông Ph anh P đã trả đủ cho ông Ph và bà A 69.000.000 đồng, nhận đủ tiền ông Ph và bà An có viết cho anh P 02 giấy viết tay để chứng minh cho việc mua, bán (chuyển nhượng) thửa đất số 278 giữa hai bên: Giấy thứ nhất "Giấy uỷ quyền

thừa kế đất thổ cư" có nội dung, ông Ph và bà An có thửa đất 278, nay do anh P và chị Th có nhu cầu ở nên để lại cho, đề nghị cơ quan, ban ngành xem xét và giúp đỡ để anh P và chị Th được sử dụng hợp pháp thửa đất số 278; giấy thứ hai "Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ" có nội dung, ông Ph và bà An có bán cho anh P 01 xuất đất 100 m^2, tứ cận Bắc giáp ông Khương, Nam giáp ông Ổn, Đông giáp mặt đường và Tây giáp ruộng lúa, với số tiền là 69.000.000 đồng (sáu mươi chín triệu đồng chẵn) ông Ph và bà An đã nhận đủ tiền và giao GCNQSDĐ cho anh P và chị Th, đây là bằng chứng giữa 02 bên, không ai còn ý kiến gì khác, nếu sai xin chịu trách nhiệm, anh P đã mang 02 giấy viết tay này ra Uỷ ban nhân dân xã Qu, huyện Kiến Xương để xin chứng thực và đã được UBND xã Qu, huyện Kiến Xương chứng thực ngày 11/10/2004. Sau khi được nhận thửa đất số 278 từ ông Ph và bà An vào năm 2004, anh P và chị Th đã làm nhà khung sắt mái lợp tôn để sử dụng làm quán để kinh doanh, buôn bán cho đến nay, Đến khoảng năm 2017-2018 vì tin tưởng ông Ph là chú ruột của mình nên anh P đã đưa GCNQSDĐ cho ông Ph để đi làm thủ tục sang tên trong GCNQSDĐ cho anh P và chị Th, nhưng không hiểu vì lý do gì ông Ph và bà An không làm thủ tục để sang tên cho anh P và chị Th trong GCNQSDĐ, mà giữ GCNQSDĐ không trả cho anh P và chị Th. Nay anh P và chị Th có yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất ngày 28/5/2004, để anh P và chị Th được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 278 và được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp GCNQSDĐ mang tên anh P và chị Th.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Bùi Văn Ph và bà Vũ Thị An trình bày: Thửa đất số 278 có nguồn gốc là của ông Ph, bà An mua của UBND xã Qu, huyện Kiến Xương với giá 3.500.000 đồng vào năm 1998 và đã được UBND huyện Kiến Xương cấp GCNQSDĐ vào năm 2004, tại thời điểm ngày 28/5/2004 hộ gia đình nhà ông Ph và bà An có 04 nhân khẩu, gồm: Ông Bùi Văn Ph, vợ bà Vũ Thị A và 02 con là Bùi Thị Nh, sinh năm 1984, Bùi Duy Phương, sinh năm 1986; năm 2004, 02 con của ông Ph và bà A là chị Nh và anh Ph đang đi học, sống phụ thuộc bố, mẹ nên không có tiền đóng góp cho kinh tế gia đình, cho nên ông Ph và bà An tự bỏ tiền của mình ra mua thửa đất số 278, nhưng ông Ph và bà An cho rằng chị Nh và anh Ph là thành viên trong hộ gia đình nên cũng được hưởng một phần trong thửa đất số 278. Bị đơn thừa nhận nội dung: Ông Ph là người đã tự tay viết và ký "Giấy uỷ quyền thừa kế đất thổ cư" và "Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ" nêu trên; bà A có ký là người làm chứng trong "Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ" nêu trên, nhưng ông Ph và bà A không nhận được số tiền 69.000.000 đồng, bị đơn cho rằng "Giấy uỷ quyền thừa kế đất thổ cư" viết đã quá lâu gần 20 năm và "Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ" không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền viết đã quá lâu gần 20 năm nên không có giá trị pháp lý, hiện nay GCNQSDĐ nêu trên ông Ph và bà A vẫn đang lưu giữ. Quan điểm của bị đơn đề nghị Toà án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị nguyên đơn rút đơn khởi kiện tại Toà án để về tự giải quyết trong gia đình, nếu không toàn bộ các thành viên trong hộ gia đình của bị đơn không hợp tác và không đến Toà án để tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Nh và anh Bùi Duy Ph đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng cố tình vắng mặt không lý do. Vì vậy, không có văn bản ghi ý kiến của chị Nh và anh Ph, Toà án không lấy được lời khai của chị Nh và anh Ph

Người làm chứng là ông Bùi Văn T, ông Bùi Văn Ch và bà Bùi Thị V trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm trình bày: Chúng tôi là cô, chú ruột của nguyên đơn, là em ruột của bị đơn; chúng tôi không có mặt trực tiếp tại nhà bị đơn vào ngày 28/5/2004 để chứng kiến việc nguyên đơn và bị đơn mua, bán chuyển nhượng thửa đất số 278, nhưng chúng tôi được nguyên đơn và bị đơn nói lại bằng miệng cho chúng tôi biết về việc bị đơn và nguyên đơn đã mua bán, chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 278 như đã trình bày ở trên. Tại thời điểm tháng 5/2004 hộ gia đình của bị đơn có 04 người như đã trình bày ở trên là đúng, khi mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 278 thì bị đơn không bán rẻ và nguyên đơn cũng không mua đắt, vì giá 69.000.000 đồng là phù hợp với thị trường chuyển nhượng đất tại thời điểm tháng 5/2004, nếu nguyên đơn không mua thì bị đơn cũng chuyển nhượng thửa đất số 278 cho người khác cũng với giá 69.000.000 đồng tại thời điểm tháng 5/2004.

Người làm chứng là ông Nguyễn Danh Đ (nguyên Chủ tịch UBND xã Qu năm 2004) và ông Nguyễn T (nguyên cán bộ địa chính xã Qu năm 2004) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Thửa đất số 278 nằm trong diện tích 4000 m^2 mà UBND tỉnh Thái Bình giao cho UBND xã Qu sử dụng vào việc quy hoạch dân cư, để làm đất ở bán, chuyển nhượng cho dân, theo Quyết định số 1048/QQĐ-UB, ngày 15/9/1993 của UBND tỉnh Thái Bình, tại thời điểm năm 1993 anh Bùi Văn P đứng ra mua thửa đất này, sau đó đến khoảng năm 1996-1997 thì anh P bán thửa đất số 278 cho vợ, chồng ông Bùi Văn Ph, đến ngày 24/3/2004 UBND huyện Kiến Xương cấp GCNQSDĐ cho vợ, chồng ông Ph. Sau đó giữa vợ, chồng anh P và vợ, chồng ông Ph có lập văn bản để chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 278, anh P có mang 02 văn bản chuyển nhượng đất là "Giấy uỷ quyền thừa kế đất thổ cư" và "Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ" đến UBND xã Qu để xin xác nhận, lúc đó ông Đới có giao cho ông Tiêu xem xét xác minh để UBND xã Qu xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa vợ, chồng anh P và vợ, chồng ông Ph, ông Tiêu có hỏi ông Ph về việc chuyển nhượng đất nêu trên, thì ông Ph xác nhận là đúng, nên ông Tiêu mới ghi nội dung xác nhận vào "Giấy uỷ quyền thừa kế đất thổ cư" và thay mặt UBND xã Qu ông Đới đã ký và đóng dấu vào ngày 11/10/2004 là đúng.

Xác minh, thu thập chứng cứ: Tại Phòng tài nguyên và Môi trường UBND huyện Kiến Xương và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiến Xương, đều trả lời: Theo sổ cấp GCNQSDĐ và sổ địa chính tại xã Qu, có số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00022/QSDĐ/QT-KX/QĐ-UBND ngày cấp 24/3/2004 của UBND huyện Kiến Xương, cấp cho hộ gia đình ông Bùi Văn Ph thửa đất số 278, tờ bản đồ số 05, diện tích 100 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ: Thôn Trà Đoài, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình. Hiện không tìm thấy hồ sơ lưu trữ cấp GCNQSDĐ. Tại UBND xã Qu: Thửa đất số 278, hiện hồ sơ lưu trữ tại UBND xã chỉ còn 02 Quyết định số 366/QĐ-UB, ngày 30/10/1991 và Quyết định số 1048/QĐ-UB, ngày 15/9/1993 của UBND tỉnh Thái

Bình về việc giao đất để quy hoạch dân cư, theo danh sách còn lưu lại đề nghị hợp pháp hoá theo Quyết định số 1048 mang tên anh Bùi P, xóm 6 diện tích giao theo QĐ 1048 là 68 m^2 và 32 m^2 là diện tích vượt quyết định phải nộp tiền bổ sung là 3.500.000 đồng, nhà mái tôn anh P làm năm 2004, năm 2004 ông Ph lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 278, UBND huyện Kiến Xương đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Ph, thửa đất số 278 có tứ cận: Phía bắc giáp đất ông Khương, phía nam giáp đất ông Ổn, phía tây giáp đất ruộng, phía đông giáp đương quốc lộ 37^B, diện tích là 100 m^2.

Xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Thửa đất số 278 có diện tích 100 m^2, tứ cận: Phía bắc dài 20 mét giáp đất ông Bùi Văn Kh, phía nam dài 20 mét giáp đất ông Đặng Văn Ổ, phía đông dài 05 mét giáp đường quốc lộ 37^B, phía tây dài 05 mét giáp đất nông nghiệp, thửa đất số 278 hiện không có tranh chấp với các hộ liền kề, trên thửa đất 278 có 01 nhà khung sắt mái lợp tôn, 02 cửa xếp phía đông và phía tây, nền nhà lát đá hoa của nguyên đơn làm năm 2004, giá trị quyền sử dụng đất là 8.800.000 đồng/01 m^2. Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.700.000 đồng do nguyên đơn đã tạm ứng tiền để chi phí.

Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Xương phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/5/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn có quyền sử dụng thửa đất số 278 và có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.700.000 đồng, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 6.700.000 đồng mà nguyên đơn đã tạm ứng để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và định giá tài sản và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định.

[2] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS), căn cứ Điều 35 của BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Kiến Xương, tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nên không bắt buộc phải hoà giải tại UBND xã Qu trước khi khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ

nhiều lần mà vẫn cố tình vắng mặt nên không tiến hành hoà giải được, Tại phiên toà sơ thẩm ngày 28/6/2024 bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và người làm chứng (ông Đ và ông T) tuy đã được triệu tập hợp lệ vẫn vắng mặt tại phiên toà nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiến toà, tại phiên toà hôm nay ngày 19/7/2024 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng (ông Đới và ông Tiêu) vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 277 và Điều 229 của BLTTDS Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/5/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn đang được thực hiện, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 (sau đây viết tắt là BLDS), nên áp dụng BLDS để giải quyết, là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 28/5/2004 trên cơ sở tự nguyện thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, theo đó bên nguyên đơn chuyển nhượng cho bên bị đơn thửa đất số 278 với trị giá 69.000.000 đồng và hợp đồng này được chứng thực tại UBND xã Qu, bên nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bên bị đơn, bên bị đơn đã nhận đủ số tiền 69.000.000 đồng, được chứng minh tại các bút lục (số 17,72 và 131). Việc bị đơn trình bày chưa nhận được 69.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ tại "Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ" bị đơn thừa nhận có viết và ký vào giấy này với nội dung " Tôi có bán cho cháu tôi là Bùi Văn P xóm 6 một xuất đất 100 m^2… Bắc giáp ông Khương, nam giáp ông Ổn, đông giáp mặt đường, tây giáp ruộng lúa với số tiền là 69.000.000 đồng, tôi đã nhận đủ số tiền trên và giao sổ đỏ cấp đất của huyện… cho cháu Bùi Văn P…" (bút lục số 132); bên bị đơn sau khi nhận đủ tiền đã giao thửa đất 278 cho bên nguyên đơn sử dụng từ năm 2004 cho đến nay. Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 501 và Điều 502 của BLDS; Điều 24, Điều 26, Điều 27 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/5/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực và được công nhận.

[5] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chị Bùi Thị Nhàn và anh Bùi Duy Phương tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ nguyên đơn và bị đơn ngày 28/5/2004, theo như nguyên đơn trình bày "chị Nhàn và anh Phương đang đi học (chị Nhàn học ở Hà Nội, anh Phương học trung học phổ thông) nên không có thu nhập, không có tiền đóng góp vào kinh tế gia đình, sống phụ thuộc bố, mẹ" (bút lục 71), là phù hợp với thực tế vì lúc đó chị Nhàm đang ở độ tuổi 20 và anh Phương đang ở độ tuổi 18. Mặt khác UBND xã Qu, huyện Kiến Xương cung cấp danh sách đề nghị hợp pháp hoá bổ sung diện tích đất, theo Quyết định số 1048 ngày 15/3/1993 của UBND tỉnh Thái Bình "về việc thu hồi 4000 m^2 của Hợp tác xã nông nghiệp xã Qu, huyện Kiến Xương, giao cho UBND xã Qu sử dụng vào việc quy hoạch dân cư" thì thửa đất số 278 mang tên nguyên đơn, như nguyên đơn đã trình bày ở trên là có căn cứ (bút lục số 90, 91). Do đó, có căn cứ để chứng minh việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chị Nhàn và anh Phương không có đóng góp gì vào thửa đất số 278 là có cơ sở. Vì vậy, bị đơn có toàn quyền sử dụng thửa đất số 278 khi chuyển nhượng là có căn cứ.

[6] Từ những nhân định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Xương tại phiên toà sơ thẩm là có căn cứ.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.700.000 đồng để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 19/3/2024, tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết số tiền này theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của BLTTDS, do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tổng là 6.700.000 đồng.

[8] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của BLTTDS; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội. Do Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[9] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: Điểm b khoản 2 Điều 277, Điều 229, Điều 147, Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 26, Điều 27 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Văn P và chị Vũ Thị Th.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 được ký kết giữa nguyên đơn anh Bùi Văn P, chị Vũ Thị Th và bị đơn ông Bùi Văn Ph, bà Vũ Thị A; nguyên đơn anh Bùi Văn P và chị Vũ Thị Th có quyền sử dụng thửa đất số 278, tờ bản đồ số 05, có diện tích 100 m^2; địa chỉ: Thôn Trà Đoài, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình; thửa đất có các chiều đo và tứ cận cụ thể như sau: Phía bắc giáo đất ông Bùi Văn Khương dài 20 mét; phía nam giáp đất ông Đặng Văn Ổn dài 20 mét; phía đông giáp đường quốc lộ 37^B dài 05 mét; phía tây giáp đất nông nghiệp dài 05 mét. Nguyên đơn anh Bùi Văn P và chị Vũ Thị Th được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 278 tờ bản đồ

số 05, có diện tích 100 m^2; địa chỉ: Thôn Trà Đoài, xã Qu, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn ông Bùi Văn Ph và bà Vũ Thị A phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tổng là 6.700.000 đồng. Buộc bị đơn ông Bùi Văn Ph và bà Vũ Thị A phải có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả cho nguyên đơn anh Bùi Văn P và chị Vũ Thị Th số tiền 6.700.000 đồng mà anh Bùi Văn P đã nội tạm ứng để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Bùi Văn Ph và bà Vũ Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. *Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sư, 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà sơ thẩm có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện;
- Lưu TA, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Trần Xuân Bằng