

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÔNG LÔ
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 05/2021/DS - ST
Ngày 14 tháng 6 năm 2021
“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 SÔNG LÔ, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Khuông Đặng Khánh Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Mạnh Tuấn
2. Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Lô tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2020/TLST - DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2021/QĐXX- ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 04/2021/QĐST - DS ngày 26 tháng 4 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 05/2021/QĐST - DS ngày 28 tháng 5 năm 2021; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Hà Văn H, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc; (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947; Nơi cư trú: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Hà Văn N, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt khi tuyên án);

3.2. Anh Hà Văn S, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

3.3. Anh Hà Văn L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

3.4. Chị Hà Thị T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

3.5. Chị Nguyễn Thị Việt H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

3.6. Chị Không Thị K, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Hà Văn H trình bày: Ông Hà Văn C là bác ruột anh. Ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị L có quan hệ là vợ chồng và sinh được 04 người con là: anh Hà Văn N, anh Hà Văn S, anh Hà Văn L chị Hà Thị T. Ông C và bà L có quyền sử dụng đất là 1431m² (trong đó đất ở 400 m², 1031 m² đất vườn) thửa số 20 tờ bản đồ 18a tại thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc. Anh được biết nguồn gốc diện tích đất này ông C, bà L mua lại của cụ N từ khoảng những năm 1970, không phải đất do ông cha để lại và sau này đến năm 1999 thì được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hà Văn C. Quá trình sử dụng đất ông C và bà L đã nhiều lần thực hiện thủ tục tách đất cho các con và bán đất cho một số người khác gồm: bán cho anh Hà Anh T và tách đất chuyển nhượng cho các con là anh Hà Văn L, anh Hà Văn S, anh Hà Văn N và chị Hà Thị T. Cụ thể chuyển nhượng cho anh T 70 m² đất ở và 110 m² đất vườn; chuyển nhượng cho anh N 60 m² đất ở và 310 m² đất vườn; chuyển nhượng cho anh S 60 m² đất ở và 174 m² đất vườn; chị T 60 m² đất ở và 122 m² đất vườn; anh L 60 m² đất ở và 223 m² đất vườn;

Ngày 27 tháng 9 năm 2011, ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh (hợp đồng chuyển nhượng có điểm chỉ, ký tên của 02 bên mua bán khi giao kết hợp đồng và hợp đồng có chứng thực của UBND xã Đ). Trước khi ký hợp đồng giữa hai bên có viết một giấy biên nhận bán đất có nội dung ông C bà L chuyển nhượng cho anh H một lô đất (phần đuôi nhà anh Nguyễn Viết H chiếu thẳng từ bờ tường nhà anh H xuống hết đất thổ cư tiếp giáp với đồng ruộng, giá bán là 45.000.000 đồng và tổng diện tích chuyển nhượng sẽ theo thực địa khi địa chính xã cắt trong đó có 50m² đất nhà ở. Tuy nhiên khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã qua kiểm tra sổ sách địa chính lưu trữ tại địa phương nếu ông Hà Văn C chuyển cho anh H 50m² đất ở nông thôn theo giấy mua bán viết tay thì diện tích đất ở nông thôn của ông C không còn đủ theo quy định để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tối thiểu là 50m² đất ở vì khi đó hộ ông C còn lại 180 m² (trong đó 90 m² đất ở và 90 m² đất vườn). Nên giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông C đã thỏa thuận anh nhận chuyển nhượng 40m² đất ở nông thôn, còn lại là diện tích đất vườn. Theo nội dung hợp đồng sau khi đã được đo đạc ông C và bà L chuyển nhượng cho anh diện tích đất là 131,6m² (trong đó đất ở nông thôn là: 40m², đất trồng cây lâu năm: 91,6m². Có tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp

Đồng Trầm Sen có chiều dài 5,6m; phía Tây giáp đất thổ cư của ông Nguyễn Viết H chiều dài 5,6m; phía Nam giáp đất thổ cư còn lại của ông Hà Văn C chiều 23,5m; phía bắc giáp đất thổ cư của anh có chiều dài 23,5m; giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng). Vợ chồng anh đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Cảnh bà Lân và có giấy biên nhận tiền. Sau đó ông C bà L đã giao diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh, anh đã nhận đất và sử dụng từ đó đến nay, không có tranh chấp gì.

Năm 2011 ngay sau khi nhận đất, vợ chồng anh có xây tường rào gạch xy và xây nhà tạm (xây gạch lợp mái proximang). Đến năm 2015 vợ chồng anh đã đổ đất tôn nền và xây dựng công trình nhà ở kiên cố (nhà 02 tầng) có ranh giới rõ ràng với các hộ giáp ranh, một phần diện tích nhà được xây dựng nằm trên diện tích đất anh nhận chuyển nhượng theo hợp đồng. Khi khánh thành nhà mới vợ chồng anh có làm tiệc chiêu đãi họ hàng, bạn bè, trong đó có mời vợ chồng ông C, bà L và anh S anh N, anh L chị T đến dự và mọi người đều vui vẻ, cũng không có ý kiến phản đối gì. Ông C, bà L cũng như các con của ông bà không ai có ý kiến gì.

Đến năm 2018 ông C chết (bà L và các con của ông C bà L cũng không có ý kiến gì). Do là con cháu, anh em nội tộc nên anh tin tưởng, chưa làm thủ tục sang tên đất. Đến năm 2020 vợ chồng anh có nhu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua của ông C, bà L. Tuy nhiên khi làm thủ tục thì bà L và các con không hợp tác, gây khó khăn cho anh thực hiện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C bà L đã chuyển nhượng cho anh. Lý do bà L và các con không đồng ý vì cho rằng chỉ chuyển nhượng đất vườn, không có đất ở.

Nay anh khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất đã ký kết ngày 27/09/2011 có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Bà là vợ ông Hà Văn C (ông C chết năm 2018) và anh Hà Văn H cháu con em trai ruột ông C. Vợ chồng bà sinh được 04 con là Hà Văn S, Hà Văn N, Hà Văn L và Hà Thị T. Khoảng năm 1970 -1972 vợ chồng bà có mua lại của cụ Không Trọng N thửa đất tại thôn Q, xã Đ và sau này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông C. Thời điểm vợ chồng bà mua đất khi đó mới sinh anh N, sau này ở trên đất thì sinh anh S, anh L, chị T và xác định đất do vợ chồng ông bà mua, các con không có đóng góp gì đối với đất này.

Ngày 27/9/2011 bà và ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hà Văn H và vợ là chị Nguyễn Thị Việt H nhưng không nhớ cụ thể diện tích chuyển nhượng. Khi thỏa thuận mua bán, hai bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ đất vườn và không có đất ở. Việc thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và vợ chồng anh H, chị H tại nhà anh H, chị H, sau đó anh H ra Ủy ban nhân xã Đồng Quế xin xác nhận vào hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng anh H, chị H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà là 45.000.000 đồng, giao tiền tại nhà con trai bà là anh Hà Văn L.

Sau khi ký hợp đồng vợ chồng bà đã bàn giao đất cho vợ chồng anh Hùng sử dụng từ năm 2011. Anh H cũng đã làm nhà, quán, xây tường rào ngăn cách giữa đất

mua và phần đất còn lại nhà bà. Bà xác định ngoài bán đất cho anh chị H Hg thì trước đó gia đình bà có bán đất cho anh C từ khoảng những năm 1990 (hiện nay anh H đang sử dụng), bán cho anh T và cho các con là N, S, L, T, tất cả các hộ trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông C chết đến khoảng tháng 7 năm 2020 anh H sang nhà bà yêu cầu bà làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất mà vợ chồng bà đã bán cho anh H, chị H trong đó có cả diện tích đất ở. Do khi mua bán hai bên thỏa thuận là chỉ bán đất vườn, không bán đất ở nên bà không đồng ý với lý do bà chỉ chuyển nhượng, bán toàn bộ đất vườn.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên chồng bà nhưng thực tế vợ chồng bà đã cho con trai là anh Hà Văn L toàn bộ diện tích còn lại, anh L cũng đã xây nhà, công trình trên đất từ năm 2005. Toàn bộ diện tích đất còn lại giáp gianh nhà anh H chị H do vợ chồng anh L đang trực tiếp sử dụng.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2011 có hiệu lực với diện tích là 131,6m², trong đó phải có 40m² đất ở thì bà không đồng ý. Bà cho rằng khi bà bị ông C ép buộc ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất nên bà chỉ đồng ý chuyển nhượng theo thỏa thuận toàn bộ diện tích 131,6m² là đất vườn, không có đất ở.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn L trình bày:

Anh là con của ông C, bà L và là anh họ của anh Hà Văn H. Anh hoàn toàn nhất trí với trình bày của bà L.

Về nguồn gốc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 mang tên hộ ông Hà Văn C là anh được nghe ông nội anh có nói lại do bố mẹ anh mua lại của cụ N từ khoảng những năm 1970 và ở liên tục đến nay. Anh xác nhận thời điểm bố mẹ anh mua lại đất của cụ N thì bố mẹ anh mới sinh được anh N. Quá trình sử dụng đến năm 1999 có chính sách làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bố anh được công nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng, không phải được cấp đất mới. Tại thời điểm bố mẹ anh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H, chị H thì anh không biết cụ thể việc mua bán diễn ra như thế nào. Sau này anh có được biết bố mẹ anh bán cho anh H một phần diện tích đất vườn giáp phía sau nhà anh H và giáp với đất nhà anh đang ở. Anh có biết việc anh H xây tường rào, sân, công trình nhà hai tầng có một phần diện tích trên phần đất phía sau nhà anh H nhưng anh không có ý kiến phản đối gì. Cùng thửa đất đã bán một phần cho anh H thì bố mẹ anh có cho anh, anh S, anh N, chị T mỗi người một phần diện tích đất (không biết cụ thể về diện tích) và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra bố mẹ anh có bán đất cho anh T, anh C (hiện anh H đang sử dụng).

Năm 2008 bố anh cũng có di chúc và viết giấy ủy quyền cho anh được sử dụng toàn bộ đất, tài sản tại thửa số 20, tờ bản đồ 18a. Sau đó anh có biết việc bố mẹ anh có bán đất cho anh T, anh H và cho anh, anh S, anh N, chị T mỗi người 1 phần đất. Năm 2018 khi bố anh còn sống nhưng sức khỏe yếu nên đã giao cho anh toàn bộ các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất đồng thời giao cho anh quản lý sử dụng phần diện tích đất còn lại giáp nhà anh H và anh H.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 131,6m², trong đó phải có 40m² đất ở, anh không đồng ý vì khi bán bố mẹ anh chỉ bán cho anh H toàn bộ là đất vườn. Vì nếu chuyển nhượng cho anh H 40 m² đất ở thì hiện nay anh không thể tách đất cho các con (không đủ 60 m² đất ở).

Anh cũng cho rằng Hợp đồng anh H nộp cho Tòa án không giống như hợp đồng anh H đã cho anh mượn để anh và anh H cùng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (anh đã giao nộp bản phô tô hợp đồng này cho Tòa án vì anh không có bản chính nên không cung cấp được cho Tòa án theo yêu cầu của Tòa án). Anh cũng không đề nghị giám định đối với hợp đồng do anh H giao nộp mặc dù đã được Tòa án giải thích.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn S anh Hà Văn N và chị Hà Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm trình bày: Các anh chị là con đẻ của ông C, bà L (ông C chết năm 2018). Các anh chị thừa nhận có biết về nguồn gốc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hà Văn C là do bố mẹ đẻ các anh chị mua lại của cụ N từ khoảng những năm 1970. Các anh chị đều xác nhận không có đóng góp gì đối với đất của bố mẹ. Các anh chị đều xác nhận quá trình sử dụng đất bố mẹ có cho mỗi người con một phần diện tích đất và tất cả đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010.

Các anh chị đều thừa nhận có việc bố mẹ các anh chị đã bán một phần diện tích đất giáp phía sau nhà anh H cho vợ chồng anh H, chị H. Công nhận việc chị H anh H sử dụng đất đã lâu, và có xây các công trình trên đất. Khi vợ chồng anh Hùng xây dựng các công trình trên đất và sử dụng đất thì tất cả mọi người không có ý kiến gì. Tuy nhiên các anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Hùng là khi bố mẹ chuyển nhượng có cả đất ở và đất vườn. Các anh chị xác định bố mẹ các anh chị chỉ bán đất vườn cho vợ chồng anh H mà cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc ông C, bà L chỉ bán đất vườn, không bán đất ở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Khổng Thị K vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: Chị kết hôn với anh Hà Văn L năm 1998. Sau ngày cưới chị về ở chung cùng gia đình anh L ngay tuy nhiên vì ở cùng xã nên không làm thủ tục nhập khẩu vào hộ ông C. Khi về làm dâu chị có được biết nguồn gốc diện tích đất bố mẹ chồng chị đang ở là mua lại của cụ Khổng Trọng N từ những năm 1970. Sau đó ông C đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị có biết việc ông C có cho anh L anh S, anh N và chị T mỗi người con một phần diện tích đất và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra ông C, bà L có bán cho anh T và anh C (hiện anh H đang sử dụng). Chị xác nhận tại thời điểm ông C, bà L bán đất cho anh chị Hg H thì chị không biết, nhưng vài ngày sau khi bán chị có thấy vợ chồng anh H đổ đất thì ông C có nói lại với chị là ông bán một phần diện tích đất vườn phía sau nhà anh H cho nhà anh H H. Chị xác nhận khi anh chị H H xây tường rào, đổ đất, làm sân, nhà 02 tầng có làm một phần nhà trên đất mua lại của ông C, bà L thì chị không có ý kiến phản đối gì vì xác định ông Cảnh, bà L bán lại cho anh chị Hg H nên anh chị có xây dựng là tùy anh chị. Đối với đất ông

C bà L đã bán cho anh H H thì chị không có đóng góp công sức gì. Do điều kiện công việc nên chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Việt H vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: Chị là vợ của anh Hà Văn H. Ngày 27/9/2011 vợ chồng chị có mua diện tích đất 131,6 m² đất (trong đó 40 m² đất ở và 91,6 m² đất vườn) của ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị L ở thôn Q, xã Đ. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp gì. Đến cuối năm 2018 ông C chết. Sau đó vợ chồng chị đề nghị bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị nhưng bà L và các con gây khó khăn, không hợp tác. Nay anh H khởi kiện bà L tại Tòa án chị đồng ý với toàn bộ lời trình bày của anh Hà Văn H về nội dung vụ án cũng như đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa sơ thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện chưa đúng một phần quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2011 giữa ông C, bà L và chị H, anh H có vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng theo Điều 108 và Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 nên không có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đề nghị xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị giải quyết về phần án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị Việt H và chị Khổng Thị K có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa anh Hà Văn S, anh Hà Văn N và chị Hà Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị H, chị Kn, anh N, anh S, chị T theo quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ vào quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; nơi bị đơn cư trú và thửa đất tranh chấp có vị trí tại thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh

Phúc nên Tòa án nhân dân huyện Sông Lô căn cứ Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý là đúng thẩm quyền.

[3] Về áp dụng pháp luật: Ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị L và anh Hà Văn H, chị Nguyễn Thị Việt H thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2011 là thời điểm Bộ luật dân sự 2005 và Luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai năm 2003 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào thừa nhận của các đương sự và chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án xác định: Ngày 27/9/2011 giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 131,6 m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn dùng làm căn cứ khởi kiện.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2011 là hợp pháp. Để xem xét, giải quyết yêu cầu của nguyên đơn thì cần xem xét các vấn đề sau:

4.1. *Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Ngày 27/9/2011 ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị L, anh Hà Văn H và chị Nguyễn Thị Việt H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã Đ. Khi thỏa thuận hai bên có lập thành văn bản, có chữ ký đầy đủ của các bên tham gia giao dịch và có chứng thực của Chủ tịch UBND xã Đ là phù hợp quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội.

4.2. *Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2011 đã thể hiện rõ ràng các nội dung: Tên, địa chỉ của các bên tham gia giao dịch, loại đất (đất ở, đất vườn), vị trí đất, ranh giới tứ cận cụ thể, giá cả, phương thức thanh toán và quyền nghĩa vụ của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005.

4.3. *Về việc thực hiện nghĩa vụ của các bên:* Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn thừa nhận có việc bán cho nguyên đơn về tổng diện tích 131,6 m², ranh giới tứ cận đúng về số liệu như trong hợp đồng và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (chỉ không đồng ý về loại đất chuyển nhượng bao gồm cả đất ở và đất vườn). Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn với giá 45.000.000 đồng và các bên đã thanh toán tiền, bàn giao đất đầy đủ. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng thì các bên đã bàn giao đất và nguyên đơn đã nhận đất trên thực địa và sử dụng ổn định từ năm 2011 cho đến nay không có ai tranh chấp nhưng đến nay bị đơn không thực hiện các thủ tục về đất đai để chuyển quyền sử dụng cho nguyên đơn là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

4.4. *Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Tại thời điểm năm 1999 nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ 18a tại xã Đ (nay là thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô) cho

hộ ông Hà Văn C thì hộ ông Hà Văn C gồm có ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị L, anh Hà Văn L, chị Hà Thị T.

Tòa án đã xác minh tại UBND xã Đ, lấy lời khai người làm chứng, cũng như sự thừa nhận của đương sự thì có căn cứ xác định về nguồn gốc đất thửa số 20 tờ bản đồ 18a là do ông C bà L mua lại của cụ N từ khoảng những năm 1970, không phải đất do ông cha để lại. Vợ chồng ông C bà L sử dụng ổn định, không có tranh chấp cho đến năm 1999 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Quá trình ông C bà L tạo lập đất, sử dụng ổn định cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc các con ông C, bà L có đóng góp công sức hay tiền bạc đối với thửa đất vì khi mua đất thì ông bà mới sinh anh N, những người con khác chưa được sinh ra. Do đó có căn cứ xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà L tạo lập được trong quá trình chung sống không phải là tài sản chung của hộ gia đình.

Tại thời điểm năm 2011 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hộ ông Hà Văn C gồm có ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị L do đó chỉ có ông C, bà L tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh chị H H, không có chị T, anh L tham gia ký kết hợp đồng.

Do xác định là tài sản chung của ông C, bà L, không phải là tài sản chung của hộ gia đình nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 chỉ có ông C, bà L ký hợp đồng, không có sự tham gia của anh L, chị T ký kết hợp đồng là không vi phạm quy định tại Điều 108 và Điều 109 Bộ luật dân sự 2005. Hơn nữa việc chuyển nhượng đất diễn ra từ năm 2011 và sau khi mua đất anh chị Hg H đã trả đủ tiền cho ông C, bà L. Ngay sau khi nhận đất anh chị cũng đã tôn nền, xây tường rào, xây dựng các công trình trên đất, sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt về hành vi xây dựng trái phép. Trong khi đó gia đình ông C, bà L và các con(anh L chị T, anh N, anh S) vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà anh chị H, H và cũng không thể hiện ý kiến phản đối gì. Căn cứ vào điểm b mục 2.3 khoản 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NĐ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng đất trên có hiệu lực.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định “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 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”.

Hội đồng xét xử căn cứ án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ - CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xác định mặc dù khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông C, bà L ký tên hợp đồng, không có sự tham gia của anh L, chị T nhưng đã có đủ căn cứ xác định sau khi chuyển nhượng đất anh chị H H đã thanh toán đủ số tiền 45.000.000 đồng cho ông C, bà L. Anh H, chị H đã nhận đất, quản lý, sử dụng đất công khai từ năm 2011 đến

nay, anh chị cũng đã xây nhà 02 tầng kiên cố (có một phần diện tích nhà hai tầng trên diện tích đất trên đất mua lại của ông C, bà L), tôn nền đất, lát sân gạch, xây tường rào mà anh L chị T đều biết và không thể hiện ý kiến phản đối gì thì phải xác định là anh L, chị T, anh S, anh N đồng ý với việc chuyển nhượng đất.

Đối với việc bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn cho rằng ông C bà L chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn 131,6 m² toàn bộ là đất vườn không có đất ở, tuy nhiên phía bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ về việc ông C, bà L thỏa thuận bán cho anh chị H H toàn bộ là đất vườn. Mặt khác trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/9/2011 thể hiện cụ thể loại đất ở 40 m², đất vườn 91,6 m² mà bị đơn đã ký tên xác nhận nên trình bày của phía bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa trước khi chuyển nhượng cho anh Hùng thì năm 2009 ông C, bà L đã chuyển nhượng cho anh T 70 m² đất ở và 110 m² đất vườn; trong năm 2010 đã chuyển nhượng cho anh N 60 m² đất ở và 310 m² đất vườn; chuyển nhượng cho anh S 60 m² đất ở và 174 m² đất vườn; chị Thao 60 m² đất ở và 122 m² đất vườn; anh L 60 m² đất ở và 223 m² đất vườn. Vì vậy hộ ông C chỉ còn lại 90 m² đất ở và 90 m² đất vườn. Năm 2011 khi chuyển nhượng cho anh H 131,6 m² nếu chuyển nhượng 50 m² đất ở, còn lại là đất vườn theo giấy viết tay thì hộ ông C chỉ còn 40 m² đất ở là không còn đủ diện tích tối thiểu theo quy định để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tối thiểu là 50m² đất ở) nên giữa anh H H và ông Cảnh bà L thỏa thuận anh H nhận chuyển nhượng 40 m² đất ở còn lại là 91,6 m² đất vườn theo đúng như số liệu trong hợp đồng thể hiện là phù hợp với trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ.

Đối với quan điểm của anh L cho rằng năm 2008 bố anh đã có giấy ủy quyền là di chúc để lại cho anh được sử dụng toàn bộ thửa đất số 20 tờ bản đồ 18a và tài sản nên hiện nay anh không đồng ý việc ông Cảnh, bà Lân chuyển nhượng đất cho anh H. Căn cứ tài liệu do anh Lâm có cung cấp là 01 giấy ủy quyền ngày 23/8/2008 của ông Cảnh ủy quyền cho anh L được sử dụng toàn bộ đất, tài sản tuy nhiên xác định đây không phải là di chúc, cũng như nội dung văn bản ủy quyền không rõ ràng. Tại thời điểm ông C, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh H năm 2011 là thời điểm sau khi ông C ủy quyền cho anh L. Trước đó năm 2010 ông C, bà L cũng thực hiện chuyển nhượng đất cho anh N, anh S, chị T và anh L, anh T nên việc ký kết hợp đồng với anh H là có căn cứ, do tự nguyện các bên giao kết.

Đối với quan điểm của bà L cho rằng bà bị ông C ép buộc khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H chị H nhưng bà L cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc ông C ép buộc bà ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất nên không có căn cứ được chấp nhận.

Đối với các tài sản trên diện tích đất 131,6 m² gồm nhà 02 tầng có một phần diện tích trên đất 22,3 m², mái tôn, sân lát gạch, nhà vệ sinh, tường rào là tài sản do anh chị H H xây dựng nên thuộc quyền sở hữu của anh chị H H.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 158 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bị đơn là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết: 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.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Lô tại phiên tòa cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/9/2011 có vi phạm chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng có hiệu lực. Tuy nhiên như đã nhận định ở trên thì quan điểm của đại diện viện kiểm sát là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 697, 698 và Điều 689 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 129, 357, 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 106; Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ - CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm b mục 2.3 khoản 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NĐ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147; 157; 158; 165; 166; 227; 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết: 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.

Tuyên Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hà Văn H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng anh Hà Văn H, chị Nguyễn Thị Việt H có hiệu lực pháp luật.

2 Anh Hà Văn H và chị Nguyễn Thị Việt H được quyền sử dụng diện tích đất 131,6 m² (trong đó 40 m² đất ở và 91,6 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 20, tờ bản đồ số 18a, tại thôn Q, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc; có tứ cận cụ thể:

Phía Bắc giáp nhà ông Hà Văn H có chiều dài 23,50 m;

Phía Đông tiếp giáp ruộng có chiều dài 5,60 m;

Phía Nam giáp hộ ông Hà Văn C (hiện nay anh Hà Văn L đang sử dụng) có chiều dài 23,50 m;

Phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Việt H có chiều dài 5,60 m;

Và toàn bộ các tài sản trên diện tích đất 131,6 m² thuộc quyền sở hữu của anh H, chị H.

(có sơ đồ đất kèm theo)

Anh Hà Văn H, chị Nguyễn Thị Việt H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cập nhật, điều chỉnh, biến động và thay đổi quyền sử dụng về đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại cho anh H số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn đề nghị thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Trả lại anh Hà Văn H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009089 ngày 15/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Lô.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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:

- Viện kiểm sát nhân huyện Sông Lô;
- Chi cục THADS huyện Sông Lô;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Khương Đặng Khánh Hằng

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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Khương Đặng Khánh Hằng

