

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ LỘC
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 06/2024/DS-ST

Ngày 23/8/2024

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 MỸ LỘC, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: ông Trần Đức Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Công.

Ông Nguyễn Hữu Tinh.

- Thư ký phiên tòa: bà Bùi Thị Huyền Thương, là Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Diệu Linh, là Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị T1, sinh năm 1959; nơi cư trú: thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thanh T, là luật sư của Văn Phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Nam Định, địa chỉ: số X đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn: ông Trần Quốc T2, sinh năm 1981; nơi cư trú: số nhà Y đường T, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1956; nơi cư trú: số nhà Z đường T, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định.

2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1964; nơi cư trú: tổ dân phố H, thị trấn M, huyện L, tỉnh Nam Định.

3. Bà Trần Bích V, sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định; nơi ở hiện nay: tổ dân phố H, thị trấn M, huyện L, tỉnh Nam Định.

4. Ông Trần Quốc H, sinh năm 1970; nơi cư trú: thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định.

5. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ dân phố H, thị trấn M, huyện L, tỉnh Nam Định.

6. Chị Trần Thị T4, sinh năm 1983; nơi cư trú: số nhà A đường T, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định.

7. Chị Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1993; nơi cư trú: số nhà B đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định.

8. Chị Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 2002; nơi cư trú: số nhà C đường H, phường P, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa, có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị T1 trình bày:*

Vợ chồng cụ Trần Văn N và cụ Trần Thị Q sinh được 07 người con bao gồm: ông Trần Văn C, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị Mai L, bà Trần Thị Đ, bà Trần Bích V, ông Trần Quốc H, bà Trần Thị Thu H. Cụ N chết năm 2008, cụ Q chết năm 2020, ông Trần Văn C chết năm 2018, bà Trần Thị Mai L chết năm 2017.

Vợ chồng cụ N và cụ Q ở thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định có tài sản chung là thửa đất ao với diện tích 145m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 652097 ngày 25 tháng 5 năm 1998 mang tên hộ bà Trần Thị Q.

Tháng 6 năm 1999, cụ N và cụ Q có chuyển nhượng chiếc ao trên cho bà Phạm Thị T1 với vị trí tiếp giáp như sau: phía Đông giáp ao Ủy ban nhân dân xã M, phía Tây giáp đường bờ sông G, phía Nam giáp ao Ủy ban nhân dân xã M, phía Bắc giáp đường dong xóm (nhà ông T). Hai bên đã ký kết vào giấy nhượng đất viết tay. Hai cụ đã nhận tiền đầy đủ và giao cho bà T1 quản lý và sử dụng chiếc ao đó từ đó cho đến nay. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có ông Phạm Kim T biết và đã ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng ngày 10 tháng 10 năm 1999, ngoài ra các con của cụ đều biết.

Sau khi nhận ao xong bà T1 đã tiến hành san lấp và dựng một căn nhà mái rạ để hai mẹ con ra đó ở. Năm 2003, bà T1 đã dỡ nhà mái rạ xây thành nhà mái bằng bê tông một tầng kèm công trình phụ khép kín có tích khoảng 70m², một lán fibro xi măng phía sau nhà để xe, phần đất còn lại trồng rau và các loại cây khác.

Tại địa phương, Nhà nước đang tiến hành rà soát và tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, bà T1 đã nhiều lần nói chuyện với cụ N và cụ Q về việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc và các giấy tờ khác để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ao trên. Tuy nhiên, do hai cụ không đưa giấy tờ nên bà T1 không làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Thời gian qua đi, cụ N và cụ Q lần lượt qua đời, khi chết hai cụ cũng không để lại di chúc về việc chia di sản thừa kế liên quan đến diện tích đất ao mẹ con bà T1 đang sử dụng. Mặt khác, do trong gia đình anh em, con cháu không thống nhất được với nhau về việc đất đai nên khi bà T1 tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì một số người nhất trí ký và ông Trần Quốc T2 không ký giấy tờ nên bà T1 không làm được thủ tục sang tên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì thế, mảnh đất bà T1 mua của hai cụ N, cụ Q suốt 23 năm nhưng chưa làm được thủ tục sang tên cho bà T.

Nay bà T1 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất vào tháng 6 năm 1999 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích 145m² tại thôn Đ xã M, huyện L, tỉnh Nam Định giữa bà T1 và hai cụ là Trần Văn N và Trần Thị Q có hiệu lực pháp luật và xác nhận cho bà được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất này.

** Tại bản tự khai tại Tòa án, bị đơn ông Trần Quốc T2 trình bày:* Bố ông tên là Trần Văn C, chết năm 2020. Bố mẹ ông có 02 người con là ông Trần Quốc T2 và em gái tên là Trần Thị T4. Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình nhà bà T1 đã rất nhiều lần gặp gỡ và thuyết phục ông T2 ký các giấy tờ để nhà bà T1 được cấp giấy chứng nhận. Lúc đầu, gia đình nhà bà T1 đại diện là anh Nguyễn Chí H là chồng chị H3 con gái bà T1 có xuông nói chuyện với ông T2 và đề nghị ông T2 ký tên vào các giấy tờ sang tên toàn bộ diện tích đất còn lại của bà nội ông T2 cho chú, thím H đứng tên rồi từ đó chuyển sang cho bà T1 nhưng ông T2 không đồng ý. Tiếp đó là phương án các đồng sở hữu đứng tên trong giấy chứng nhận quyền thì bà V không đồng ý. Sau khi tiến hành làm việc với Tòa án, ông T2 có quan điểm nếu ký xác minh cho gia đình bà T1 145m² đất ao thì ông T2 đồng ý ký, còn ký giấy tờ những phần đất ngoài 145m² đất ao nhà bà T1 đã mua thì ông T2 không đồng ý.

Tại biên bản làm việc ngày 13 tháng 8 năm 2024, ông T2 đã có quan điểm giải quyết vụ án cụ thể như sau: ông T2 đồng ý với việc mua bán diện tích 145m² đất ao giữa cụ N và cụ Q là ông bà nội của ông T2 với bà T1. Đồng thời, ông T2 cũng đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất vào tháng 6 năm 1999 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích 145m² tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định theo yêu cầu khởi kiện của bà T1. Ông T2 tạo mọi điều kiện để bà T1 làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

** Tại bản tự khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: các bà Trần Thị T3, Trần Thị Đ, Trần Bích V, Trần Thị H và ông Trần Quốc H trình bày:*

Cụ Trần Văn N (chết năm 2008), cụ Trần Thị Q (chết năm 2020) sinh được 07 người con bao gồm: ông Trần Văn C (chết năm 2018), bà Trần Thị T3, bà Trần Thị Mai L (chết năm 2017), bà Trần Thị Đ, bà Trần Bích V, ông Trần Quốc H, bà Trần Thị Thu H. Theo như đơn khởi kiện, năm 1999 bà T1 có mua bán diện tích diện tích 145m² đất ao đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định của cụ N, cụ Q. Tại thời điểm đó, bố mẹ các ông, bà bán hay cho mượn các ông bà không được biết. Mặt khác, các giấy tờ thể hiện việc mua bán là không hợp lệ do mẹ là người không biết chữ nhưng lại có chữ ký của cụ Q. Do giấy tờ mua bán không hợp lệ nên bà T3, bà Đ, bà V, ông H, bà Hg không đồng ý với việc mua bán đất trên.

Tại biên bản làm việc ngày 17 tháng 7 năm 2024, ông H thay đổi lời khai và có quan điểm giải quyết vụ án như sau: Đối với các giấy tờ mua bán đất giữa bố mẹ ông và bà T còn nhiều điểm không rõ ràng, tuy nhiên ông H không yêu cầu hay đề nghị tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết đối với các giấy tờ trên. Mặt khác, ông H đồng ý với việc mua bán đất giữa bố mẹ ông và bà T1 với diện tích 145m² đất ao. Đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất tháng 6 năm 1999 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích 145m² tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định theo yêu cầu khởi kiện của bà T1.

** Tại bản tự khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T4 trình bày:* Chị T4 là cháu nội của cụ N và cụ Q. Ông bà chị sinh được 07 người con gồm có: ông C, bà T3, bà L, bà Đ, bà V, ông H, bà H. Bố chị là Trần Văn C đã chết năm 2020. Ông C có 02 con là Trần Quốc T2 và chị là Trần Thị T4. Chị T4 có quan điểm giải quyết vụ án như sau: Đây là giao dịch mua bán thời ông bà, ông bà đã bán cho bà T1 nên không có ý kiến gì. Và nhất trí việc bà T1 làm sổ đỏ giấy tờ đất cho mảnh đất mà bà T1 được ông bà N bán cho. Bên cạnh đó do bận công tác nên không tham gia tố tụng tại Tòa án được nên đề nghị Tòa giải quyết vụ án vắng mặt chị trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

** Tại bản tự khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:* Chị H1 xác nhận ông bà chị là cụ N cụ Q sinh được 07 người con như đã trình bày. Mẹ chị là bà Trần Thị Mai L, chết năm 2017. Bà L có 02 người con là Nguyễn Thị Thanh H1 và Nguyễn Thị Thanh H2. Chị H2 có quan điểm giải quyết vụ án như sau: Theo như đơn khởi kiện năm 1999, bà T1 có mua diện tích diện tích 145m² đất ao đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định của cụ N, cụ Q. Tại thời điểm đó, ông bà chị H1 bán hay chuyển nhượng chị không được biết, giấy tờ mua bán không thỏa

đáng nên chị không đồng ý chứng nhận hợp đồng mua bán giữa bà T1 và ông bà chị.

** Tại bản tự khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh H2 trình bày:* Cụ N, cụ Q là ông bà ngoại chị H2. Ông bà sinh được 07 người con, chị là con của bà Trần Thị Mai L, chết năm 2017. Chị H2 có quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chị H2 không biết việc cụ N, cụ Q bán diện tích 145m² đất ao thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5 tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định cho bà T1 là người cùng thôn. Chị H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về yêu cầu của bà T1 và đề nghị công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng vào tháng 6 năm 1999. Đồng thời do bản công việc nên chị H2 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ao nuôi cá thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất số 78 có diện tích 145m² tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định giữa bà T1 và hai cụ N và cụ Q là có thật. Hai cụ đã nhận tiền đầy đủ, đã bàn giao đất cho bà T1. Bà T1 đã quản lý, sử dụng công khai, liên tục trong một thời gian dài trên 23 năm, bà đã san lấp ao và xây dựng công trình trên đất, sinh sống từ đó đến nay, các con của hai cụ đều biết nhưng không có ý kiến phản đối gì. Như vậy, giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và hai cụ N và cụ Q trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vi phạm đạo đức xã hội. Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với cụ N và cụ Q có hiệu lực pháp luật. Xác định bà T1 được quyền sử dụng 145m² đất ao thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất số 78 có diện tích 145m² tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý đến tại phiên tòa sơ thẩm cơ bản đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét 02 giấy nhượng đất năm 1999 (không ghi ngày tháng cụ thể) do bà T1 giao nộp thể hiện việc cụ N và cụ Q có bán cho bà T1 diện tích đất ao. Tuy không thể hiện diện tích và số thửa đất và số tờ bản đồ nhưng thể hiện tứ cận: đông giáp ao xã, tây giáp bờ sông G, nam giáp ao xã, bắc giáp nhà ông Th. Vị trí trên phù hợp với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích 145m² là đất ao, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 652097 ngày 25 tháng 5 năm 1998 mang tên hộ bà Trần Thị Q. Trong giấy chuyển nhượng đất có ghi rõ cụ N và cụ Q đã nhận đủ tiền từ bà T1 và bà T1 đã nhận ao.

Tại 02 giấy nhượng đất có chữ ký của cụ N và cụ Q, có xác nhận của trưởng thôn là ông Phạm Kim T. Tuy 02 giấy nhượng đất không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức nhưng do bà T đã thanh toán xong tiền cho 02 cụ N và cụ Q nên theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vẫn được công nhận có hiệu lực.

- Về phía con và cháu của cụ N, cụ Q có ý kiến giấy tờ mua bán giữa cụ Ngừ và cụ Quyết với bà Thục không đúng nhưng không yêu cầu giám định chữ ký và cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc 02 giấy nhượng đất do bà T1 giao nộp cho Tòa án là giả.

- Từ năm 1999 đến nay, bà T1 đã vượt lập và xây dựng nhà trên diện tích đất ao nói trên, sinh sống ổn định cho đến thời điểm hiện tại mà không có tranh chấp gì, các con cháu của cụ N và cụ Q cũng không có ý kiến gì.

Từ những phân tích nêu trên, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị: Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích 145m² đất ao giữa cụ N, cụ Q và bà T1 có hiệu lực pháp luật và xác nhận cho bà T1 có quyền sử dụng đối với mảnh đất trên.

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 luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị T4, chị H2 vắng mặt nhưng có đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T3, bà Đ, bà V, bà H, ông H và chị H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 các Điều 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Nguyên đơn là bà T1 đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất vào tháng 6 năm 1999 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích 145m² tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định giữa bà T1 và hai cụ là cụ N và cụ Q có hiệu lực pháp luật và xác nhận cho bà T1 được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất này.

Bị đơn là ông T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H, chị T4, chị H2 có ý kiến là đồng ý với đề nghị của nguyên đơn bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Bà T3, bà Đ, bà V, bà H và chị H1 có ý kiến là do giấy tờ mua bán không hợp lệ nên không đồng ý với việc mua bán đất trên, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký và cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc 02 giấy nhượng đất do bà T1 giao nộp cho Tòa án là giả.

Về chủ thể của hợp đồng: Căn cứ vào 02 giấy nhượng đất năm 1999 thì cụ N và cụ Q thỏa thuận chuyển nhượng 145m² đất ao cho bà T1. Đối với quyền sử dụng 145m² đất ao thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất số 78 có diện tích 145m² tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 652097 ngày 25 tháng 5 năm 1998 mang tên hộ bà Trần Thị Q, căn cứ các thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ Q và cụ N đã làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng thửa đất của bố mẹ cụ N để lại nên được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định 145m² đất ao thuộc quyền sử dụng của cụ N và cụ Q, 02 cụ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Xem xét 02 giấy nhượng đất vào tháng 6 năm 1999 (không ghi ngày tháng cụ thể) do bà T1 giao nộp, thể hiện việc cụ N và cụ Q có nhượng cho bà T1 diện tích đất ao. Về nội dung, tuy không thể hiện diện tích và số thửa đất và số tờ bản đồ nhưng thể hiện tứ cận: Đông giáp ao xã, Tây giáp bờ sông G, Nam giáp ao xã, Bắc giáp nhà ông T. Vị trí trên phù hợp với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích là 145m² là đất ao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy chuyển nhượng đất có ghi rõ cụ N và cụ Q đã nhận đủ tiền từ bà T1 và bà T1 đã nhận ao. Bà T1 đã quản lý, sử dụng công khai, liên tục trong một thời gian dài trên 23 năm, bà đã san lấp ao và xây dựng công trình trên đất, sinh sống từ đó đến nay, các con cháu của hai cụ đều biết nhưng không có ý kiến phản đối gì và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Về hình thức của 02 giấy nhượng đất không có công chứng, chứng thực, chỉ có có xác nhận của trưởng thôn ông Phạm Kim T là vi phạm về hình thức hợp đồng quy định tại Điều 691, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự quy định: “b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”. Quy định này đã được Bộ luật Dân sự năm 2015 kế thừa và pháp điển hóa trong Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể khoản 2 Điều 129 quy định: “2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần

ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Từ nhận định trên, căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của bà T1 là có cơ sở nên được chấp nhận và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ N và cụ Q với bà T1 đối với quyền sử dụng 145m² đất ao thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất số 78 có diện tích 145m² thuộc thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định là có hiệu lực pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T1 đã nộp chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 10.500.000 đồng. Tại phiên tòa, bà T1 có ý kiến tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, thì bị đơn ông T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 02 viết tay giữa cụ Trần Thị Q và cụ Trần Văn N với bà Phạm Thị T1 với tiêu đề “Giấy nhượng đất” lập vào tháng 6 năm 1999, đối với diện tích đất ao là 145m² thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất số 78 tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 652097, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 25 tháng 5 năm 1998 mang tên hộ bà Trần Thị Q có hiệu lực.

Bà Phạm Thị T1 được quyền sử dụng diện tích đất ao là 145m² thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất số 78 tại thôn Đ, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định và bà T1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ thửa đất ao diện tích là 145m² kèm theo bản án).

2. Về án phí:

Ông Trần Quốc T2 có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa 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 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện Kiểm sát ND huyện Mỹ Lộc;
- Viện Kiểm sát ND tỉnh Nam Định;
- Tòa án ND tỉnh Nam Định;
- Chi cục Thi hành án DS huyện Mỹ Lộc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Đức Cường