

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày 24 tháng 4 năm 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, công nhận
quyền sử dụng đất.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI
- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Thái

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hoa và bà Lương Thanh Kỳ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nguyễn Thành Trung - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa:
Ông Vũ Xuân Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 258/2024/TB-TA ngày 08/4/2024 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: 1. Ông **Trần Văn P**, sinh năm 1977 (có mặt)
2. Bà **Hồ Ngọc C**, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ: **Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.**

- Đồng bị đơn: 1. Anh **Trần Văn D**, sinh năm 1975 (có mặt)
2. Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng cư trú: **Khu D, ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Vũ Văn M**, sinh năm 1970 (vắng mặt)
2. Bà **Mai Thị D1**, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng cư trú: **Tổ A, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.**

3. Ông **Lê Văn V**, sinh năm 1960 (có mặt).
4. Bà **Hoàng Thị S**, sinh năm 1962 (có mặt).

5. Chị **Lê Thị T**, sinh năm 1981 (vắng mặt).
 6. Anh **Lê Văn V1**, sinh năm 1987 (có mặt).
 7. Anh **Lê Văn V2**, sinh năm 1990 (vắng mặt).
 8. Anh **Lê Văn V3**, sinh năm 1993 (vắng mặt).
- Cùng cư trú: **Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.**
9. Chị **Lê Thị T1**, sinh năm 1985 (có mặt).
- Cư trú: **Ấp C, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

*- Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2020, ngày 16/03/2020, ngày 05/10/2021, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, đồng nguyên đơn bà **Hồ Ngọc C** và ông **Trần Văn P** trình bày:*

Nguồn gốc các thửa đất số 156, 158, 176, 177 tờ 64; thửa 378, tờ 67 tại **xã T** là do ông **V-bà S** cùng ông **M-bà D1** hùn tiền mua chung để sử dụng và các bên thỏa thuận để ông **V-bà S** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, hộ ông **V-bà S** được Ủy ban nhân dân huyện **Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01513 đối với các thửa đất nêu trên.

Năm 2003, ông **M**, bà **D1** chuyển nhượng cho ông **D**, bà **L** thửa đất số 21, tờ bản đồ số 85 tại **xã T** (thửa và tờ bản đồ mới) có tứ cận: phía Đông giáp **sông Đ**, phía Tây giáp đường chính, phía Bắc giáp đất của ông **Nguyễn Văn V4**, phía Nam giáp đất ông bà **Sênh V5**. Đến năm 2017, ông **P-bà C** nhận chuyển nhượng lại của ông **D-bà L** thửa đất trên với số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông **P-bà C** xây dựng 01 căn nhà cấp 4 vào năm 2017 và các công trình, vật kiến trúc kiên cố khác trên đất. Việc chuyển nhượng đất giữa ông **M-bà D1** và ông **D-bà L**; giữa ông **D-bà L** và ông **P-bà C** đều bằng giấy tay, có xác nhận của trưởng ấp và người làm chứng.

Do hộ ông **V**, bà **S** được Ủy ban nhân dân huyện **Đ** cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất mà ông **D-bà L** đã chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, nên ông **P-bà C** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Trần Văn D-bà Nguyễn Thị L** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 85 diện tích 848,3 m² tại **xã T**. Yêu cầu ông **Lê Văn V**, bà **Hoàng Thị S**, chị **Lê Thị T2**, chị **Lê Thị T1**, anh **Lê Văn V1**, anh **Lê Văn V2**, anh **Lê Văn V3** có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **P**, bà **C**. Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất thửa 21, tờ 85 tại **xã T** nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của ông **P**, bà **C**.

*- Theo bản tự khai ngày 22/6/2020, quá trình quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông **Trần Văn D** trình bày:*

Trong khoảng thời gian năm 2000, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng lại của ông M- bà D1 một thửa đất tại ấp B, xã T có tứ cận như đồng nguyên đơn trình. Hai bên thỏa thuận mua bán bằng giấy tay và nhiều nhân chứng. Đến năm 2017-2018, vì điều kiện khó khăn nên vợ chồng ông không sử dụng nữa và chuyển nhượng tiếp cho ông P- bà C. Hai bên thỏa thuận bằng giấy tay và thanh toán tiền đầy đủ. Vì thửa đất trên thì ông bà không có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thỏa thuận mua bán bằng giấy tay, gia đình ông không chịu trách nhiệm làm sổ đỏ cho ông P, bà C.

Bị đơn chị L thống nhất với ý kiến của ông D và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà C. Ngoài ra chị không trình bày gì thêm.

- Theo bản tường trình, biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2020; quá trình quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S, Lê Văn V trình bày:

Vào khoảng năm 2005, vợ chồng cháu gái bà là ông M, bà D1 từ ngoài quê vào lập nghiệp, không có chỗ ở nên bà cho cháu mượn đất để ở tạm làm ăn. Ở được khoảng 02 năm thì bị sốt rét không ở được, vì quá khó khăn nên đã sang nhượng lại miếng đất trên cho ông D bà L bằng giấy viết tay, không qua công chứng. Bà S đồng ý cho bán nhưng không làm giấy chủ quyền quyền sử dụng đất. Trong giấy viết tay sang nhượng cho ông D, bà L không ghi là phải làm giấy chủ quyền chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D bà L.

Nguồn gốc thửa đất do vợ chồng mua của người khác từ năm 1992, đến năm 1995 thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Lê Văn V. Quá trình sử dụng đất thì do bị cháy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình tôi đã làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019, mang tên Lê Văn V, Hoàng Thị S.

Vợ chồng ông P- bà C và vợ chồng anh D- chị L chuyển nhượng thửa đất trên, chúng tôi không biết. Phần diện tích đất hiện nay chị L, ông D đang ở có nguồn gốc do vợ chồng tôi cho cháu tôi là Vũ Văn M- bà Mai Thị D1 mượn để sử dụng.

Vợ chồng bà là người đóng thuế nhà đất cho nhà nước diện tích 20m ngang 50m dài của ông P1- bà C. Vợ chồng bà đồng ý cho ông P bà C ở trên đất nhưng không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông P, bà C.

- Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn V1 trình bày: ông thống nhất lời trình bày của ông V, bà S, không đồng ý yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/6/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn M trình bày:

Vợ chồng ông có được ông V, bà S cho miếng đất ở xã T, khi cho thì bà S, ông V cũng chưa được cấp sổ đỏ. Việc cho hẳn hay chỉ cho ở nhờ thì ông cũng không biết vì đó là thỏa thuận giữa ông V, bà S và chị D1. Sau đó, do ông bà

không ở được nên bán lại cho ông **D**, bà **L** còn sau đó ông **D**, bà **L** bán lại cho ai, như thế nào thì ông không biết. Chữ ký và viết họ tên của **Vũ Văn M**, **Mai Thị D1** trong Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 10/01/2003 không phải là chữ ký chữ viết của ông bà. Thời điểm chuyển nhượng là khoảng năm 1995-1996. Việc tranh chấp giữa ông **P**, bà **C** và ông **D**, bà **L** thì vợ chồng ông không liên quan nên đề nghị Tòa án không triệu tập làm việc.

- Tại bản trình bày ý kiến ngày 26/7/2023 và tại phiên tòa, bà **Mai Thị D1 trình bày:**

Bà **S** là dì của bà **D1**, có cho bà **D1** một miếng đất ở xã **T** là 19 mét. Do bà **D1** bị bệnh thường xuyên nên đã chuyển nhượng lại cho ông **D** và bà **L** với giá 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Hai bên thỏa thuận viết giấy tay. Bà đồng ý với ý kiến của vợ chồng bà **S**-ông **V**.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **T, anh **V1**, anh **V6**, anh **V3** vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.**

- Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị T1 có yêu cầu khởi kiện độc lập trình bày:**

Nguồn gốc thửa 21, tờ bản đồ số 85 xã **T** là của hộ gia đình bà gồm bà **S**, ông **V** và các anh chị em gồm có bà, chị **T**, anh **V1**, anh **V2**, anh **V3**. Việc ký hợp đồng tặng cho ông **V**, bà **S** quyền sử dụng đất trên, bà không biết do không ký. Việc các bên nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 21, tờ bản đồ số 85 xã **T** xâm phạm đến quyền sử dụng đất của gia đình, nên yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 303 ngày 24/12/2019 do **UBND xã T** chứng thực giữa các anh chị em tôi và bố mẹ tôi, yêu cầu đồng nguyên đơn hoàn trả lại đất và buộc tháo dỡ các công trình trên đất. Đến ngày 13/3/2024, bà **Lê Thị T1** có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách đương sự, quan hệ pháp luật, thời hạn xét xử, thu thập chứng cứ, tổng đạt văn bản tố tụng, giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía ông **V**-bà **S** mặc dù đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên chỉ viết giấy sang nhượng bằng giấy tờ tay, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện thanh toán tiền cho phía bị đơn,

người chuyển nhượng là bà **D1**-ông **M** cũng đã nhận tiền chuyển nhượng và đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất là giấy viết tay chưa được công chứng chứng thực, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, cần áp dụng Án lệ 55/2022/AL ngày 07/9/2022 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **P**-bà **C**.

Các đương sự chịu chi phí tố tụng và tiền án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về xác định tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn khởi kiện xác định ông **Trần Văn P** và bà **Hồ Ngọc C** là nguyên đơn, ông **Trần Văn D** và bà **Nguyễn Thị L** là bị đơn, ông **Lê Văn V**, bà **Hoàng Thị S**, chị **Lê Thị T**, chị **Lê Thị T1**, anh **Lê Văn V1**, anh **Lê Văn V2**, anh **Lê Văn V3**, là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 21, tờ 85 xã **T**, bà **Mai Thị D1**- ông **Vũ Văn M** là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 21, tờ 85 xã **T** cho ông **D** và chị **L**, nên được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Ngày 27 tháng 7 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị T1** có yêu cầu khởi kiện độc lập có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 303 ngày 24/12/2019 do **UBND xã T** chứng thực, yêu cầu đồng nguyên đơn hoàn trả lại đất và buộc tháo dỡ các công trình trên đất. Đến ngày 13/3/2024, chị **Lê Thị T1** có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nên HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của chị **Lê Thị T1**.

[1.4] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất thửa 21, tờ 85 tại xã **T** nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của ông **P**, bà **C**. Quyền sử dụng đất có tranh chấp tọa lạc tại xã **T**, huyện **Đ**, nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán là phù hợp quy định tại

Điều 175 Bộ luật dân sự, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên không xem xét thời hiệu khởi kiện khi giải quyết vụ án theo Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.6] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự, tổng đạt tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các đương sự chị **Lê Thị T**, anh **Lê Văn V2**, anh **Lê Văn V3**, **Vũ Văn M**, **Nguyễn Thị L** đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ điều 227, 228 BLTTDS để xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc diện tích đất 848,3m² là thuộc một phần thửa 378, tờ 67 **xã T** (được tách thành thửa mới 21, tờ 85) có nguồn gốc được **UBND huyện Đ** cấp cho hộ gia đình ông **Lê Văn V**, bà **Hoàng Thị S** (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01513 ngày 11/11/2001), năm 2019, ông **Lê Văn V**, bà **Hoàng Thị S** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 341186 ngày 04/11/2019.

Qua các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập, lời trình bày các bên đương sự thể hiện thửa 21, tờ 85 **xã T** có nguồn gốc là ông **Lê Văn V**-bà **Hoàng Thị S** nhận chuyển nhượng của ông **T3** vào năm 1982 và được **UBND huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Lê Văn V** vào năm 2001 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01513 ngày 11/11/2001). Ông **V**-bà **S** đã cho cháu của ông bà **Mai Thị D1** và **Vũ Văn M** diện tích đất thuộc thửa 21, tờ 85 **xã T**, quá trình sử dụng thì bà **D1**-ông **M** đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông **D**-bà **L** với số tiền là 6.000.000 đồng vào ngày 10/01/2003, có xác nhận của bà **Hoàng Thị S** là người làm chứng (BL 301) và giấy xin xác nhận ngày 05/6/2017 (BL 299) do ông **Trần Văn P** xác nhận có nội dung “*có 01 miếng đất tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, ngang là 20 mét, dài giáp sông ...*” có xác nhận của bà **Hoàng Thị S**, ông **Lê Văn V1**; 01 giấy sang nhượng đất giữa ông **Trần Văn D**-bà **Nguyễn Thị L** ngày 28/02/2017 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, có xác nhận của bà **Hoàng Thị S**, ông **Lê Văn V1**.

Tại bản tường trình ngày 17/6/2020 (BL 44), bà **Hoàng Thị S** xác định có cho cháu là **Mai Thị D1** và **Vũ Văn M** 01 diện tích đất vào năm 2005, sau đó đồng ý cho chị **D1** bán thửa đất trên, khi ông **P**-bà **C** nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên của vợ chồng ông **D**, bà không ý kiến, không chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất từ năm 2017, vợ chồng ông **P**-bà **C** đã xây dựng nhà và vật kiến trúc kiên cố khác trên đất, ông **Lê Văn V**-bà **Hoàng Thị S** hoàn toàn không tranh chấp, khiếu nại đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, mặt khác, các giấy sang nhượng đất từ bà **Mai Thị D1**-**Vũ Văn M** sang nhượng cho vợ chồng ông **D**-bà **L** và ông **P**-bà **C** đều có sự xác nhận của bà **Hoàng Thị S**. Tất cả các lần chuyển nhượng, các bên chỉ làm giấy tờ

viết tay, không thực hiện công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng các bên đã thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất số 21, tờ 85 xã T cấp lần đầu vào năm 2001 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 341186 ngày 04/11/2019 cho bà S-ông V đã được chuyển nhượng cho nguyên đơn một cách ngay tình.

Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía ông V-bà S mặc dù đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên chỉ viết giấy sang nhượng bằng giấy tờ tay, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện thanh toán tiền cho phía bị đơn, người chuyển nhượng là chị D1-ông M cũng đã nhận tiền chuyển nhượng và đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất là giấy viết tay chưa được công chứng chứng thực, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, cần áp dụng Án lệ 55/2022/AL ngày 07/9/2022 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P-bà C.

Tuy diện tích đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 85, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2001 cho hộ ông ông Lê Văn V-bà Hoàng Thị S, nhưng qua các tài liệu chứng cứ thu thập, các thành viên trong hộ gia đình gồm: Lê Thị T, chị Lê Thị T1, anh Lê Văn V1, anh Lê Văn V2, anh Lê Văn V3, không có tên trong quyết định giao đất, các giấy tờ về nhận chuyển nhượng QSD đất...(BL 361, 362) Mặt khác, tại Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính quy định tại mục 1, phần 3: **Viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:**

“Đối với hộ gia đình cần ghi rõ: "Hộ ông (bà) và tên của chủ hộ, tên của chủ hộ gia đình phải ghi đầy đủ họ và tên theo đúng khai sinh.

- Đối với cá nhân cần ghi rõ: "Ông (bà) và tên của người được cấp giấy chứng nhận, phải ghi đủ họ và tên theo đúng khai sinh.

- Đối với hộ gia đình cần ghi rõ: "Hộ ông (bà) và tên của chủ hộ, tên của chủ hộ gia đình phải ghi đầy đủ họ và tên theo đúng khai sinh. - Đối với cá nhân cần ghi rõ: "Ông (bà) và tên của người được cấp giấy chứng nhận, phải ghi đủ họ và tên theo đúng khai sinh.

Tên chủ sử dụng ghi trong Giấy chứng nhận phải thống nhất với tên ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng và tên ghi trong sổ địa chính”.

Căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15/7/1999 thể hiện ông **Lê Văn V** là người đăng ký sử dụng đất thửa 378, tờ 67 (cũ), có nguồn gốc là sang nhượng của ông **T3** vào năm 1992

Chị **Lê Thị T**, chị **Lê Thị T1**, anh **Lê Văn V1**, anh **Lê Văn V2**, anh **Lê Văn V3**, có mối quan hệ huyết thống với ông **V-bà S**, nhưng không phải là thành viên sử dụng đất, do tại thời điểm tạo lập tài sản là quyền sử dụng thửa đất đó, các thành viên trong gia đình không có đóng góp trong việc nhận chuyển nhượng hay thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật đất đai.

Do quyền sử dụng đất không phải là tài sản chung của hộ gia đình, bà **Hoàng Thị S**, ông **Lê Văn V** đã tặng cho quyền sử dụng một phần thửa 378, tờ 67 (cũ), nay là thửa 21, tờ bản đồ 85 **xã T**, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Lê Văn V-bà Hoàng Thị S** không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, nên cũng không cần xem xét tính pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022, bản vẽ số 8884/2022 ký ngày 30/9/2022 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ**, **chi nhánh Đ** thể hiện tại thời điểm xem xét tại chỗ phần diện tích đất thuộc thửa 21, tờ 85 **xã T** có các mốc tọa độ 1, 2, 3, 4, 5, 1, diện tích là 825,8m², có tứ cận: Bắc giáp đường bê tông, Nam giáp **sông L**, Tây giáp thửa 22, Đông giáp thửa 21 và thửa 41. Trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 căn nhà xây và vật kiến trúc xây dựng kiên cố khác do ông **P-** bà **C** xây dựng năm 2018.

Tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu thực hiện việc thẩm định giá lại và yêu cầu thực hiện theo chứng thư thẩm định giá đã thực hiện. Theo kết quả chứng thư thẩm định giá số 359/CT-ĐN1 ngày 21/02/2023 thể hiện:

Diện tích đất là 825,8m²: 1.341.440.000 đồng

Nhà ở và công trình, vật kiến trúc xây dựng khác: 460.395.000 đồng.

Cây lâu năm khác: 6.385.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, và chi phí thẩm định giá là 59.500.000 đồng + 655.000 đồng, do đây là các căn cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải nộp.

[3.2] Về án phí: bị đơn nộp án phí DSST không giá ngạch.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn và chị **Lê Thị T1**.

[4] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát **huyện Đ** tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các điều 227, 228, 262 và Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188, 210 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Án lệ 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn P**-bà **Hồ Ngọc C**.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất thuộc thửa 21, tờ 85 xã **T** có các mốc tọa độ 1,2, 3, 4, 5, 1, diện tích là 825,8m² giữa ông **Trần Văn P**, bà **Hồ Ngọc C** và ông **Trần Văn D**, chị **Nguyễn Thị L**. Giữa ông **Trần Văn D**, chị **Nguyễn Thị L** và ông **Vũ Văn M**, bà **Mai Thị D1**.

Ông **Trần Văn P**, bà **Hồ Ngọc C** được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích 825,8m² có mốc tọa độ (1,2, 3, 4, 5, 1) theo bản vẽ số 8884/2022 ký ngày 30/9/2022 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ**, **chi nhánh Đ**, thuộc thửa 21 tờ 85 xã **T** (chưa trừ đất quy hoạch theo quy định).

Ông **Trần Văn P**, bà **Hồ Ngọc C** có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với có diện tích là 825,8m² có mốc tọa độ (1,2, 3, 4, 5, 1), thuộc thửa 21 tờ 85 xã **T** (chưa trừ diện tích đất quy hoạch theo quy định).

2. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 59.500.000 đồng, đồng nguyên đơn phải nộp. ông **P**, bà **C** đã nộp đủ.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Lê Thị T1**.

4. Về án phí: ông **Trần Văn D**, bà **Nguyễn Thị L** nộp án phí DSST là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông **Trần Văn P** số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng (biên lai thu tiền số 0003551 ngày 16/5/2022, 0005117 ngày 01/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán).

Hoàn trả cho bà **Lê Thị T1** số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (biên lai thu tiền số 0004597 ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán).

5. 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, 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 :

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H. Định Quán;
- Thi hành án dân sự H. Định Quán;
- Dương sự;
- Lưu án văn;
- Hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thanh Thái