

Bản án số: 23/2024/DS-ST

Ngày 17 - 5 - 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 LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thân Trọng Khôi

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Tĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2024/QĐXXST-DS ngày 29/3/2024. Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2024/QĐST-DS ngày 26/4/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Văn T, sinh năm 1973 (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn B, xã T, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn: 1. Ông Đoàn Lưu D, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Q, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Vũ Thị N, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N: Anh Đoàn Đình T4, sinh năm 1994 là con đẻ trú tại: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trương Thị T1, sinh năm 1975 (có mặt);

2. Anh Lê Văn T2, sinh năm 1998 (vắng mặt);

3. Anh Lê Trọng N1, sinh ngày 24/11/2005 (vắng mặt);

Đều cư trú: Thôn B, xã T, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

4. Chị Đoàn Minh T3, sinh năm 1986 (có mặt);

5. Anh Đoàn Huy D1, sinh năm 1988 (có mặt);

6. Anh Đoàn Đình T4, sinh năm 1994 (có mặt);

Đều cư trú: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

7. Ủy ban nhân dân xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Vũ Văn B, chủ tịch UBND xã H đại diện theo pháp luật (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn anh Lê Văn T trình bày:* Ngày 03/7/2002 anh có nhận chuyển nhượng một phần đất thổ cư của vợ chồng ông Đoàn Lưu D và bà Vũ Thị N, tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2.079m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 1.359m² đất vườn, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 093123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01853QSDD/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất là hộ ông (bà) Đoàn Lưu D. Khi đó anh cùng vợ chồng ông D, bà N đã thoả thuận; ông D bà N chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho anh, có cạnh giáp mặt đường quốc lộ 37 rộng 5m, sâu 20m, trừ hành lang đường với giá tiền là 1.000.000đ, có sơ đồ tạm trích đo kèm theo. Khi nhận chuyển nhượng có viết “Giấy nhượng sử dụng đất thổ cư”, giấy có xác nhận của cán bộ địa chính xã H và xác nhận của Đ/c Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Anh đã thanh toán đủ tiền (1.000.000đ) cho vợ chồng ông D, bà N, đồng thời anh xây ngôi nhà tạm hai gian trên đất đã nhận chuyển nhượng đó để ở và làm nghề lò rèn từ năm 2002 đến nay, nhưng chưa làm thủ tục tách sổ, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Tại kết quả đo đạc ngày 19/10/2023 xác định phần đất mà gia đình ông D, bà N chuyển nhượng cho anh là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m², nay anh đồng ý nhận phần đất trên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ đo vẽ ngày 19/10/2023.

Anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với anh Lê Văn T2 và anh Lê Trọng N1 là hai con của anh, các cháu khi đó anh T2 còn nhỏ và anh N1 chưa sinh, các cháu không có công sức gì đóng góp vào việc mua bán chuyển nhượng này của anh.

* *Bị đơn:*

1. *Ông Đoàn Lưu D trình bày:* Trước đây ông có vợ là Vũ Thị N, vợ chồng ông sinh được ba người con là Đoàn Minh T3, sinh năm 1986, Đoàn Huy D1, sinh năm 1988 và Đoàn Đình T4, sinh năm 1994 đều trú tại thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do mâu thuẫn vợ chồng năm 2011 ông đã ly hôn bà N. Năm 2013 ông kết hôn với bà Hà Thị S, sinh năm 1973, hiện vợ chồng ông đang sinh sống tại thôn Q, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 03/7/2002 ông và bà N có bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T chiều mặt đường quốc lộ 37 rộng 5m, sâu 20m với giá 1.000.000đ, anh T đã thanh toán tiền xong và xây nhà tạm để làm quán lò rèn trên đất từ đó đến nay. Nay gia đình ông và các con đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng trên, nhưng T phải tự đi làm thủ tục sang tên. Hiện tại thửa đất của ông đã chuyển cho con trai là Đoàn Đình T4, anh T phải liên hệ làm thủ tục với anh T4 để chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất.

2. Bà Vũ Thị N trình bày: Bà có chồng là ông Đoàn Lưu D (ly hôn năm 2011) bà và ông D sinh được 03 người con là Đoàn Minh T3, Đoàn Huy D1 và Đoàn Đình T4. Ngày 03/7/2002 bà và ông D có chuyển nhượng một phần đất thổ cư của gia đình cho Lê Văn T, tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2.079m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 1.359m² đất vườn, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 093123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01853QSDĐ/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất là hộ ông (bà) Đoàn Lưu D. Khi chuyển nhượng bà và ông D cùng anh T đã thoả thuận; bà và ông D chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho anh T, có cạnh giáp mặt đường quốc lộ 37 rộng 5m, sâu 20m, trừ hành lang đường với giá tiền là 1.000.000đ, có sơ đồ tạm trích đo kèm theo. Khi nhận chuyển nhượng có viết “Giấy nhượng sử dụng đất thổ cư”, giấy có xác nhận của cán bộ địa chính xã H và xác nhận của Đ/c Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Anh T đã thanh toán đủ tiền (1.000.000đ) cho bà và ông D, đồng thời anh T đã nhận đất và xây ngôi nhà tạm hai gian trên đất đã nhận chuyển nhượng đó để ở và làm nghề lò rèn từ năm 2002 đến nay, nhưng chưa làm thủ tục tách sổ, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Tại kết quả đo đạc ngày 19/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang xác định phần đất mà bà và ông D chuyển nhượng cho anh T là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m², nay bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho anh T. Đề nghị anh T chờ gia đình bà chỉnh lý được sổ bìa đỏ, thì sẽ công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này là có hiệu lực pháp luật và gia đình bà sẽ đồng ý tách sổ, để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ đo vẽ ngày 19/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang cho anh T.

Ngày 20/12/2022 thửa đất trên đã được phân chia cho anh Đoàn Đình T4, hiện sổ bìa đỏ thửa đất này mang tên Đoàn Đình T4, nhưng gia đình bà vẫn đồng ý tách thửa cho anh T theo hình tứ giác ABCD nêu trên.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Trương Thị T1 trình bày: Chị là vợ anh Lê Văn T, chị hoàn toàn đồng ý với ý kiến anh T.

2. Anh Lê Văn T2 đã được Toà án thông báo về việc thụ lý vụ án, giao các thủ tục tố tụng khác cho anh T, do ông Lê Văn T là bố đẻ xin nhận thay, anh T cam đoan đã thông báo cho anh T biết. Anh T cho biết khi anh mua thửa đất này của gia đình ông D, bà N thì anh T còn nhỏ, không có công sức gì đóng góp vào việc mua bán chuyển nhượng này, hiện anh T đang hợp tác lao động tại Đài Loan. Tại công văn số 5027/QLXNC-P3 ngày 14/3/2024 của Cục xuất nhập cảnh Bộ công an xác định anh T đã xuất nhập cảnh 03 lần, xuất cảnh gần nhất ngày 12/02/2023, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước.

3. Anh Lê Trọng N1 trình bày: Anh là con đẻ của ông Lê Văn T, bà Trương Thị T1, anh không có công sức gì đóng góp vào việc bố mẹ anh mua đất của ông D, bà N. Vì lúc đó anh chưa sinh.

4. Anh Đoàn Đình T4 trình bày: Anh là con bố Đoàn Lưu D và mẹ Vũ Thị N, bố mẹ anh sinh được 03 người con là Đoàn Minh T3, Đoàn Huy D1 và Đoàn Đình T4. Anh được biết ngày 03/7/2002 bố mẹ anh có chuyển nhượng một phần đất thổ cư của bố mẹ

anh cho ông Lê Văn T, tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2.079m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 1.359m² đất vườn, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 093123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01853QSĐĐ/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất là hộ ông Đoàn Lưu D. Khi đó bố mẹ anh cùng ông T đã thoả thuận; bố mẹ anh chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông T, có cạnh giáp mặt đường quốc lộ 37 rộng 5m, sâu 20m, trừ hành lang đường với giá tiền là 1.000.000đ, có sơ đồ tạm trích đo kèm theo. Khi nhận chuyển nhượng có viết “Giấy nhượng sử dụng đất thổ cư”, giấy có xác nhận của cán bộ địa chính xã H và xác nhận của Đ/c Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Ông T đã thanh toán đủ tiền (1.000.000đ) cho bố mẹ anh, đồng thời ông T đã xây dựng ngôi nhà tạm hai gian trên đất đã nhận chuyển nhượng đó để ở và làm nghề lò rèn từ năm 2002 đến nay, nhưng chưa làm thủ tục tách sổ, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Tại kết quả đo đạc ngày 19/10/2023 xác định phần đất mà bố mẹ anh chuyển nhượng cho ông T là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m², nay anh đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông T. Đề nghị ông T chờ gia đình anh chỉnh lý được sổ bìa đỏ, thì sẽ công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này là có hiệu lực pháp luật và gia đình sẽ đồng ý tách sổ, để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ đo vẽ ngày 19/10/2023 cho ông Lê Văn T.

5. *Chị Đoàn Minh T3 trình bày:* Chị là con ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N, chị gái anh Đoàn Đình T4. Chị hoàn toàn đồng ý với ý kiến anh Đoàn Đình T4.

6. *Anh Đoàn Huy D1 trình bày:* Anh là con ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N, Anh hoàn toàn đồng ý với ý kiến chị Đoàn Minh T3 và em Đoàn Đình T4.

7. *Ủy ban nhân dân xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Vũ Văn B, chủ tịch UBND xã H đại diện theo pháp luật trình bày:* Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, tổng diện tích 2079,0m², do hộ ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N sử dụng từ trước năm 1980. Ngày 15/12/2000 hộ ông Đoàn Lưu D đã đi kê khai đơn đề nghị cấp GCNQSD đất đồng loạt như các hộ khác trên địa bàn xã H (đợt 1); sau khi hội đồng xét cấp GCNQSD đất xã H kiểm tra, xem xét các đơn đề nghị cấp GCNQSD đất, trong đó có đơn của hộ ông Đoàn Lưu D, UBND xã đã tiến hành niêm yết công khai và đã lập tờ trình đề nghị UBND huyện Lạng Giang quyết định cấp GCNQSD đất cho 2.397 hộ gia đình, trong đó có hộ ông Đoàn Lưu D đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2079,0m², trong đó có 720,0m² đất ở; 1359,0m² đất vườn (đất TCLN), theo Quyết định số 495/QĐ-CT ngày 07/6/2002 của Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang.

UBND xã qua kiểm tra hồ sơ địa chính xét thấy về trình tự thủ tục xét cấp GCNQSD đất cho hộ ông Đoàn Lưu D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Lạng Giang đã cấp ngày 07/6/2002 cho hộ ông Đoàn Lưu D “Về những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” có ghi: Ngày 25.01.2005, tại số 27/CN đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, diện tích 50,0m² tờ số 77, thửa số 05 cho ông Phùng Văn V, đã được Trưởng phòng Địa chính nông nghiệp huyện ký xác nhận. UBND xã xét thấy về trình tự thủ tục chuyển nhượng QSD đất thời điểm năm 2005 là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình sử dụng đất từ trước đến nay các hộ sinh sống trên đất (hộ bà Vũ Thị N; hộ ông Phùng Văn V; hộ ông Lê Văn T) cùng các hộ sử dụng đất liền kề (hộ bà T T; hộ ông P T và hộ bà H D) cho đến trước khi ông Lê Văn T có đơn thì không có tranh chấp, khiếu kiện xảy ra trên địa bàn xã H.

Việc UBND huyện Lạng Giang ban hành Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 27/4/2018 về việc thu hồi diện tích 112,6m² đất ở tại nông thôn của hộ ông Đoàn Lưu D để mở rộng đường giao thông tuyến đường QL 37 được thực hiện đúng trình tự thủ tục; gia đình đã nhất trí nhận tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của dự án từ năm 2018 và không có ý kiến gì đối với dự án nêu trên. Vì điều kiện công việc bận nên đại diện UBND xã H xin phép được vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

Tại phiên tòa hôm nay: Anh T, chị T1 đều có mặt giữ nguyên yêu cầu trên. Ông D, bà N do anh T4 đại diện theo uỷ quyền, chị T3, anh D1, anh T4 đều có mặt, giữ nguyên yêu cầu trên. Ủy ban nhân dân xã Hương Sơn, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Vũ Văn B, chủ tịch UBND xã H đại diện theo pháp luật vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Anh T2, anh N1 đều vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án thông báo phiên tòa họp lệ đến lần thứ hai.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết, các đương sự trong suốt quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xét thấy cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ của UBND huyện Lạng Giang, mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa. Do vậy đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đưa UBND huyện Lạng Giang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện thì nguyên đơn anh Lê Văn T, khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N; Điều cư trú tại xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, việc giao kết hợp đồng và thửa đất chuyển nhượng đều ở thôn H, xã H. Như vậy xác định được đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phạm vi khởi kiện là đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay anh T, chị T1 đều có mặt. Ông D, bà N do anh T4 đại diện theo uỷ quyền, chị T3, anh D1, anh T4 đều có mặt. Ủy ban nhân dân xã H, huyện

Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; do ông Vũ Văn B, chủ tịch UBND xã H đại diện theo pháp luật vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Anh T2, anh N1 đều vắng mặt, mặc dù đã được Toà án thông báo phiên toà họp lệ đến lần thứ hai. Nên HĐXX căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

Đối với đề nghị của đại diện viện kiểm sát phải đưa UBND huyện Lạng Giang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. HĐXX xét thấy đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng, UBND huyện Lạng Giang không liên quan gì đến việc này. Nên không cần thiết phải đưa UBND huyện Lạng Giang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nên không có căn cứ tạm ngừng phiên tòa theo điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự, theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay.

[2] Về nội dung vụ án: Xuất phát từ quan hệ quen biết nên ngày 03/7/2002 ông Đoàn Lưu D và bà Vũ Thị N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thổ cư của gia đình cho anh Lê Văn T, tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2.079m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 1.359m² đất vườn, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 093123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01853QSDD/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất là hộ ông Đoàn Lưu D. Tại trang IV giấy chứng nhận đã ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 25/01/2005 đã chuyển nhượng 50m² đất thổ cư cho ông Phùng Văn V; ngày 17/11/2022 nhà nước thu hồi 112,6m² đất ở, diện tích còn lại là 1.916,4m² trong đó 557,4m² đất ở và 1.359m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 20/12/2022 phân chia tài sản cho ông Đoàn Đình T4. Khi chuyển nhượng vợ chồng ông D, bà N cùng anh T có viết “Giấy nhượng sử dụng đất thổ cư” thoả thuận ông D bà N chuyển nhượng một phần diện tích đất thổ cư của thửa đất trên cho anh T, có cạnh giáp mặt đường quốc lộ 37 rộng 5m, sâu 20m, trừ hành lang đường với giá tiền là 1.000.000đ, có sơ đồ hình vẽ kèm theo. “Giấy nhượng sử dụng đất thổ cư” này có xác nhận của cán bộ địa chính xã H và xác nhận của Đ/c Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Anh T đã thanh toán đủ tiền (1.000.000đ) cho vợ chồng ông D, bà N, đồng thời anh T đã nhận diện tích đất trên thực địa và xây ngôi nhà tạm hai gian trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng đó để ở và làm nghề lò rèn từ năm 2002 đến nay, việc này được cả ông D, bà N và các con ông D bà N đều biết.

Tại kết quả đo đạc ngày 19/10/2023 xác định diện tích đất thổ cư mà gia đình ông D, bà N chuyển nhượng cho anh T là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m², anh T đã xây nhà tạm trên diện tích đất này để ở và làm lò rèn từ năm 2002 đến nay.

Nay anh T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2002 là đã có hiệu lực pháp luật. Anh T xin nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thổ cư anh đã xây nhà tạm trên đất để ở và làm lò rèn từ năm 2002 đến nay là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m², theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang là diện tích đất anh đã mua của ông D bà N theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/7/2002.

Phía ông D, bà N cùng các con ông D bà N là chị T3, anh D1, anh T4 đều đồng ý chuyển nhượng cho anh T diện tích đất thổ cư anh T đã xây nhà tạm trên đất để ở và làm lò rèn từ năm 2002 đến nay là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m², theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang.

Xác minh tại địa phương xác định được sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang đã phản ánh đúng hiện trạng sử dụng thửa đất trên của gia đình bà N, anh T và danh giới các hộ giáp danh liền kề, không có tranh chấp gì về diện tích sử dụng và danh giới. Năm 2018 khi nhà nước giải phóng mặt bằng để xây dựng tuyến đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn đã thu hồi 112,6m² đất của hộ bà N, anh T4 tại thửa đất này, gia đình bà N đã giao đất cho nhà nước làm đường và nhận tiền đền bù xong, hiện các bên không có tranh chấp gì.

HĐXX xét thấy, căn cứ bản gốc, “Giấy nhượng sử dụng đất thổ cư” đề ngày 03/7/2002 có xác nhận của cán bộ địa chính xã H và xác nhận của Đ/c Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, do anh Lê Văn T xuất trình (BL 25, 26), lời khai nhận của ông D, bà N, chị T3, anh D1, anh T4, anh T, chị T1, anh N1, cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xác định được, ngày 03/7/2002 gia đình ông D, bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị T1 một phần diện tích đất thổ cư tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2.079m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 1.359m² đất vườn, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 093123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01853QSDĐ/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất là hộ ông Đoàn Lưu D. Tại trang IV giấy chứng nhận đã ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 25/01/2005 đã chuyển nhượng 50m² đất thổ cư cho ông Phùng Văn V; ngày 17/11/2022 nhà nước thu hồi 112,6m² đất ở, diện tích còn lại là 1.916,4m² trong đó 557,4m² đất ở và 1.359m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 20/12/2022 phân chia tài sản cho ông Đoàn Đình T. Cụ thể phần diện tích đất thổ cư chuyển nhượng là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m², theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang. Việc thoả thuận giá chuyển nhượng, giao nhận tiền, bàn giao diện tích đất chuyển nhượng trên thực địa, viết giấy chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Các bên đã giao nhận đủ tiền và chuyển nhượng cho nhau xong, đã bàn giao diện tích đất thổ cư chuyển nhượng trên thực địa, vợ chồng anh T chị T1 đã nhận diện tích đất thổ cư chuyển nhượng và xây 2 gian nhà tạm trên đất để ở, làm nghề lò rèn từ năm 2002 đến nay. Việc này cả gia đình ông D, bà N, chị T3, anh D1, anh T4, anh T, chị T1 đều biết, nhưng chưa làm được thủ tục sang tên sổ bìa đỏ. Nay phía ông D, bà N cùng các con ông D bà N đều đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất thổ cư trên cho anh T, chị T1. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. 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 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”.

Đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm ông D, bà N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thổ cư thì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đoàn Lưu D nên đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì 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 đã giao nhận đủ tiền và chuyển nhượng cho nhau xong, đã bàn giao diện tích đất thổ cư trên thực địa, vợ chồng anh T chị T1 đã nhận diện tích đất thổ cư chuyển nhượng và xây 2 gian nhà tạm trên đất để ở, làm nghề lò rèn từ năm 2002 đến nay.

Nay vợ chồng anh T, chị T1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2002 giữa ông D, bà N với anh T có hiệu lực pháp luật là có căn cứ cần chấp nhận. Phù hợp Điều 116, Điều 129, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có một mình anh T tham gia giao kết, nhưng xác định được nguồn tiền để mua đất là của vợ chồng anh T chị T1. Do vậy cần xác định vợ chồng anh T và chị T1 là người đồng sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng này.

Tại trang IV giấy chứng nhận đã ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 20/12/2022 phân chia tài sản cho ông Đoàn Đình T4. Nay anh T4 cùng cả gia đình ông D, bà N đều đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần đất trên cho anh T, chị T1. Do vậy việc ghi những thay đổi này không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những phân tích và nhận định trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2002 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Văn T, chị Trương Thị T1 là đã có hiệu lực pháp luật.

Diện tích đất đã được chuyển nhượng theo hợp đồng là đất thổ cư thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2.079m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 1.359m² đất vườn, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 093123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01853QSĐĐ/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất là hộ ông Đoàn Lưu D. Tại trang IV giấy chứng nhận đã ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 25/01/2005 đã chuyển nhượng 50m² đất thổ cư cho ông Phùng Văn V; ngày 17/11/2022 nhà nước thu hồi 112,6m² đất ở, diện tích còn lại là 1.916,4m² trong đó 557,4m² đất ở và 1.359m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 20/12/2022 phân chia tài sản cho ông Đoàn Đình T4. Cụ thể các cạnh khuôn viên đất, diện tích đất thổ cư chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là hình tứ giác ABCD có các cạnh

AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m² (có sơ đồ kèm theo).

Anh Lê Văn T và chị Trương Thị T1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thổ cư đã nhận chuyển nhượng nêu trên (Cụ thể các cạnh khuôn viên đất, diện tích đất thổ cư chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m² (có sơ đồ kèm theo).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số: Quá trình giải quyết anh T đã nộp 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 15.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số. Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và đơn vị đo đạc đã chi phí hết. Ông D, bà N là người thua kiện, nên cần buộc ông D, bà N phải có trách nhiệm thanh toán trả anh T 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 15.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số.

[3] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên ông D, bà N phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng vì ông D là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông D. Anh Lê Văn T không phải chịu án phí, hoàn trả anh T 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, 129, 500, 501, 502. khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 3, 95, 99, 100, 188 Luật Đất đai năm 2013. Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao. Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2002 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Văn T, chị Trương Thị T có hiệu lực pháp luật.

Diện tích đất đã được chuyển nhượng theo hợp đồng là đất thổ cư thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 2.079m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 1.359m² đất vườn, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 093123, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01853QSĐĐ/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; mang tên người sử dụng đất là hộ ông Đoàn Lưu D. Tại trang IV giấy chứng nhận đã ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 25/01/2005 đã chuyển nhượng 50m² đất thổ cư cho ông Phùng Văn V; ngày 17/11/2022 nhà nước thu hồi 112,6m² đất ở, diện tích còn lại là 1.916,4m² trong đó 557,4m² đất ở và 1.359m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 20/12/2022 phân chia tài sản cho ông Đoàn Đình T4. Cụ thể các cạnh khuôn viên đất, diện tích đất thổ cư chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m² (có sơ đồ kèm theo).

Anh Lê Văn T và chị Trương Thị T1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thổ cư đã nhận chuyển nhượng nêu trên (Cụ thể các cạnh khuôn viên đất, diện tích đất thổ cư chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 05m, BC dài 16,5m, CD dài 5m, AD dài 17,3m diện tích là 84,4m² (có sơ đồ kèm theo).

Ông Đoàn Lưu D, bà Vũ Thị N phải trả anh Lê Văn T 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 15.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số.

2/ Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Lưu D. Bà Vũ Thị Na phải chịu 150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Lê Văn T 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005720 ngày 02/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang.
- VKSND huyện Lạng Giang
- Chi cục THA huyện Lạng Giang
- Các đương sự
- Lưu

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

(đã ký)

Thân Trọng Khôi