

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **60/2023/DS-ST**
Ngày: 26-9-2023
V/v: “ Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất,
yêu cầu công nhận QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH Đ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Phi Hồng

Ông Hoài Đức Huệ

Thư ký phiên tòa: Bà Quân Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 201/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 885/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1956.

Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp 3 (khu B), xã T, huyện N, tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Ông **Hoàng Ngọc V**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Cửu, xã V, huyện N, tỉnh Đ.

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

- Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1958

Địa chỉ: số 219/1 Nguyễn Văn Tăng, phường L, thành phố Đ, thành phố H.

- Bà **Phạm Thị Kim L**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện N, tỉnh Đ.

- Bà **Phạm Thị Kim A**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đ.

- Bà **Phạm Thị Thanh L1**, sinh năm 1968
- Bà **Phạm Thị Thanh V**, sinh năm 1970
- Bà **Phạm Thị Thanh Th1**, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện N, tỉnh Đ.

- Bà **Phạm Thị Thanh T**, sinh năm 1973

Địa chỉ: số 1953/11/13 Phạm Thế H, phường 6, Quận 8, thành phố H.

- Bà **Phạm Thị Mỹ H2**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện N, tỉnh Đ.

- Bà **Phạm Thị Ánh H**, sinh năm 1984

Địa chỉ: số 7/19 Thành Th, phường 14, Quận 10, thành phố H.

(Ông L, bà Th1 có mặt; các đương sự khác xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Ngày 31/12/2010, ông Trần Văn L và ông Hoàng Ngọc V lập “Giấy sang nhượng đất”, thoả thuận nội dung ông V bán cho ông L diện tích đất 1.000m² tại 01 phần thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, huyện N với giá 170.000.000 đồng. Ông L đã giao đủ tiền cho ông V nhận, ông V giao đất cho vợ chồng ông L quản lý sử dụng và xây nhà ở ổn định trên 10 năm nay không có ai tranh chấp.

Giữa ông L với ông V mới chỉ lập giấy tay sang nhượng đất, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu địa chính. Diện tích đất nêu trên là ông V mua của bà Trương Thị H1, chưa làm thủ tục sang tên ông V. Hiện nay bà H1 đã chết, theo tìm hiểu thì ông bà được biết các con bà H1 đã lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế, giao toàn bộ thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T cho chị Phạm Thị Thanh Th1 (con gái bà H1).

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất hiện nay vợ chồng ông L sử dụng là 626m², được giới hạn bởi các mốc 1,4,5,6,1 (có ranh giới rõ ràng), trên đất ông bà xây dựng nhà kiên cố, làm thêm một số công trình và trồng cây xanh; còn phần đất mà bà Th1 quản lý được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1.

Do vậy, ông bà yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 626m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 (nay tương ứng một phần thửa 03 tờ bản đồ 37 - bản đồ địa chính thành lập năm 2007) xã T, huyện N, tỉnh Đ. Đồng thời đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 626m² nêu trên cho vợ chồng ông bà.

Ông bà đồng ý với kết quả đo đạc và thẩm định giá, không có yêu cầu gì thêm. Ông bà không tranh chấp với các con bà H1, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Bị đơn ông Hoàng Ngọc V trình bày:*

Vào ngày 01/9/2008, ông có thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị H1 diện tích đất khoảng 1000m², bề ngang mặt đường nhựa là 14m, bề sâu chạy dài đụng tường của Công ty Đ II (khi mua không tiến hành đo tổng diện tích đất, chỉ đo bề ngang rồi tính phỏng chừng 1000m²) với giá 110.000.000 đồng. Hiện trạng đất ông mua của bà H1 là đất trống, do là chỗ quen biết nên không cấm trụ làm ranh, sau khi ông giao đủ tiền cho bà H1 thì bà H1 giao đất cho ông, hai bên chỉ lập giấy tay mua bán chứ chưa ký hợp đồng theo mẫu địa chính liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này. Trong giấy sang nhượng đất ngày 1/9/2008 giữa ông V với bà H1 không ghi số tờ bản đồ, số thửa đất nhưng trong tờ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giấy tay ghi ngày 01/9/2008 thì có ghi rõ bà H1 chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 1.000m² thuộc thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, huyện N, tỉnh Đ.

Đến ngày 31/12/2010, ông V lập “Giấy sang nhượng đất”, thoả thuận bán cho ông Trần Văn L diện tích 1.000m² tại 01 phần thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T nêu trên với giá 170.000.000 đồng. Tuy nhiên khi ông giao đất cho ông L thì chỉ còn diện tích 626m² (như kết quả đo đạc hiện nay). Ông L đã giao đủ tiền cho ông nhận, ông đã giao đất cho ông L sử dụng. Vợ chồng ông L xây nhà ở ổn định trên 10 năm nay không có ai tranh chấp.

Khi ông mua đất của bà H1, ông không rõ chồng bà H1 hay bà H1 đứng tên sổ đỏ vì ông cũng chưa lần nào yêu cầu bà H1 ký thủ tục sang tên.

Nay ông L, bà Th yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 626m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 (tương ứng một phần thửa mới số 03 tờ bản đồ 37 - bản đồ địa chính thành lập năm 2007) xã T, huyện N, tỉnh Đ và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 626m² nêu trên cho ông L và bà Th, ông đồng ý. Tuy nhiên các chi phí sang tên, chi phí tố tụng thì nguyên đơn phải chịu do ông không tranh chấp gì.

Hiện nay vợ chồng bà H1 đều đã mất nên ông đề nghị các con của bà H1 tiếp tục thực hiện việc ký sang tên đất cho vợ chồng ông L.

Ông xác định không có yêu cầu phản tố, cũng không tranh chấp gì với vợ chồng ông L, không tranh chấp với các con của bà H1 trong vụ án này.

Hiện nay ông độc thân, không có vợ. Đối với kết quả đo đạc và chứng thư thẩm định giá, ông thống nhất.

Do bận đi làm nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh Th1 trình bày:*

Bà là con ruột của bà Trương Thị H1 và ông Phạm Văn Tr. Mẹ bà chết năm 2022, ba bà chết năm 1999.

Ba mẹ bà có 09 người con gồm:

- Ông Phạm Văn N, sinh năm 1958
- Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1962
- Bà Phạm Thị Kim A, sinh năm 1964

- Bà Phạm Thị Thanh L1, sinh năm 1968
- Bà Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1970
- Bà Phạm Thị Thanh Th1, sinh năm 1972 (là bà).
- Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1973
- Bà Phạm Thị Mỹ H2, sinh năm 1979
- Bà Phạm Thị Ánh H, sinh năm 1984

Ngoài ra ba mẹ bà không còn người con chung, con riêng hoặc con nuôi nào khác.

Thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, huyện N là tài sản chung của ba mẹ bà. Ba bà (ông Tr) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/4/1997. Hiện nay thửa đất trên còn lại diện tích 1234,2m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc bà H1 bán đất cho ông V vào thời điểm cụ thể nào thì bà không biết nhưng có nghe nói, sau đó ông V thỏa thuận bán lại cho vợ chồng ông L bà cũng không biết nhưng hiện nay trên 01 phần thửa đất 08 tờ bản đồ 17 xã T có căn nhà cấp 4 và một số công trình xây dựng của vợ chồng ông L. Phần đất bà H1 bán cho ông V, sau đó ông V bán cho ông L vẫn còn nằm trong thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, chưa tách sổ sang tên cho người mua.

Sau khi bà H1 chết thì anh chị em đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế vào ngày 03/5/2023 tại Văn phòng công chứng N, theo thỏa thuận các anh chị em đã tặng cho bà toàn bộ kỷ phần thừa kế.

Nay ông L, bà Th yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 626m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 (tương ứng một phần thửa 03 tờ bản đồ 37 - bản đồ địa chính thành lập năm 2007) xã T, huyện N, tỉnh Đ và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L, bà Th thì bà đồng ý.

Bà không có tranh chấp gì với ông L, bà Th, cũng không tranh chấp với ông V nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo kết quả đo đạc và thẩm định giá, bà thống nhất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N trình bày:*

Ông là con ruột của bà Trương Thị H1 và ông Phạm Văn Tr. Mẹ ông chết năm 2022, ba ông chết năm 1999. Ba mẹ ông có 09 người con gồm:

- Phạm Văn N, sinh năm 1958 (là ông)
- Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1962
- Bà Phạm Thị Kim A, sinh năm 1964
- Bà Phạm Thị Thanh L1, sinh năm 1968
- Bà Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1970
- Bà Phạm Thị Thanh Th1, sinh năm 1972.
- Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1973

- Bà Phạm Thị Mỹ H2, sinh năm 1979
- Bà Phạm Thị Ánh H, sinh năm 1984

Ngoài ra ba mẹ ông không còn người con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, huyện N là tài sản chung của ba mẹ ông. Ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/4/1997. Hiện nay thửa đất trên còn lại diện tích 1234,2m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc bà H1 bán đất cho ông V vào thời điểm cụ thể nào thì ông không biết nhưng có nghe nói, sau đó ông V thỏa thuận bán lại cho vợ chồng ông L như thế nào ông cũng không biết nhưng hiện nay trên 01 phần thửa đất 08 tờ bản đồ 17 xã T có căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông L.

Phần đất bà H1 bán cho ông V, sau đó ông V bán cho ông L vẫn còn nằm trong thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, chưa tách sổ sang tên cho người mua.

Sau khi mẹ chết thì anh em ông đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế vào ngày 03/5/2023 tại Văn phòng công chứng N, thỏa thuận tặng cho bà Phạm Thị Thanh Th1 toàn bộ kỷ phần thừa kế.

Nay ông L, bà Th khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 xã T, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 623m² cho vợ chồng ông L, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ông không tranh chấp gì với ông L, bà Th và ông V, bà Th1 trong vụ án này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do không tranh chấp nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim L, bà Phạm Thị Kim A, bà Phạm Thị Thanh L1, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Mỹ H2, bà Phạm Thị Ánh H trình bày:*

Bà L, bà A, bà L1, bà T, bà V, bà H, bà H2 là con ruột của bà Trương Thị H1 và ông Phạm Văn Tr. Mẹ chết năm 2022, ba chết năm 1999. Ba mẹ các bà có 09 người con gồm:

- Phạm Văn N, sinh năm 1958.
- Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1962
- Bà Phạm Thị Kim A, sinh năm 1964
- Bà Phạm Thị Thanh L1, sinh năm 1968
- Bà Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1970
- Bà Phạm Thị Thanh Th1, sinh năm 1972.
- Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1973
- Bà Phạm Thị Mỹ H2, sinh năm 1979
- Bà Phạm Thị Ánh H, sinh năm 1984

Ngoài ra ba mẹ không còn người con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, huyện N là tài sản chung của ba mẹ. Ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/4/1997. Hiện nay thửa đất trên còn lại diện tích 1234,2m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc bà H1 bán đất cho ông V vào thời điểm cụ thể nào thì các bà không biết nhưng có nghe nói, sau đó ông V thỏa thuận bán lại cho vợ chồng ông L như thế nào các bà cũng không biết nhưng hiện nay trên 01 phần thửa đất 08 tờ bản đồ 17 xã T có căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông L.

Phần đất bà H1 bán cho ông V, sau đó ông V bán cho ông L vẫn còn nằm trong thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T, chưa tách sổ sang tên cho người mua.

Sau khi mẹ chết thì anh chị em đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế vào ngày 03/5/2023 tại Văn phòng công chứng N, thỏa thuận tặng cho bà Phạm Thị Thanh Th1 toàn bộ kỹ phần thừa kế.

Nay ông L, bà Th khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 xã T, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 623m² cho vợ chồng ông L, các bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Các bà không tranh chấp gì với ông L, bà Th và ông V, bà Th1 trong vụ án này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do không tranh chấp nên các bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Ngày 31/12/2010, ông V có lập giấy sang nhượng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 1.000m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 xã T, giá chuyển nhượng 170.000.000 đồng. Ông V thừa nhận đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông L, bà Th sử dụng xây nhà ở ổn định từ năm 2011. Các con của bà H1, ông Tr xác nhận có nghe nói về việc bà H1 bán đất cho ông Hoàng Ngọc V và thừa nhận trên phần đất ông L sử dụng có nhà cấp 4 của vợ chồng ông L nhưng không có ai tranh chấp.

Mặc dù ông V nhận chuyển nhượng đất từ bà H1 chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật nhưng ông V đã chuyển nhượng lại cho ông L là vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên ông L và bà Th đã quản lý sử dụng đất từ năm 2011, xây dựng công trình kiên cố trên đất nhưng không ai tranh chấp. Nay ông L và bà Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển

nhượng, ông V và bà Th1 đồng ý, các người con còn lại của bà H1 và ông Tr cũng đề nghị giải quyết theo quy định. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L với ông Hoàng Ngọc V, đồng thời công nhận quyền sử dụng diện tích đất 626m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 (thuộc 01 phần thửa mới số 3 tờ bản đồ 37) xã T, huyện N, tỉnh Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Th, ông Hoàng Ngọc V, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Kim L, bà Phạm Thị Kim A, bà Phạm Thị Thanh L1, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Mỹ H2, bà Phạm Thị Ánh H đều có yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo quy định.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Hoàng Ngọc V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 08 tờ bản đồ 17 (tương ứng thửa mới 03 tờ bản đồ 37) xã T, huyện N, tỉnh Đ, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông bà. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện N, tỉnh Đ nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Th; bị đơn là ông Hoàng Ngọc V.

Thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T do ông V nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị H1, nhưng người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Phạm Văn Tr (chồng bà H1). Bà H1 chết năm 2002, ông Tr chết năm 1999 nên xác định các con của ông bà gồm: ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Thanh Th1, bà Phạm Thị Kim L, bà Phạm Thị Kim A, bà Phạm Thị Thanh L1, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Mỹ H2, bà Phạm Thị Ánh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định vào ngày 31/12/2010, giữa ông L và ông V lập “Giấy sang nhượng đất”, nội dung thỏa thuận ông V bán cho ông L diện tích 1.000m² tại thửa đất số 08 tờ bản đồ 17 xã T với giá 170.000.000 đồng. Diện tích đất nêu trên ông V mua của bà Trương Thị H1 (có giấy mua bán kèm

theo). Ông L đã giao đủ tiền cho ông V nhận, vợ chồng ông L nhận đất quản lý sử dụng, xây nhà ở ổn định trên 10 năm nay không có ai tranh chấp.

Xét về hình thức: Mặc dù việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông V với ông L là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005, tuy nhiên Giấy sang nhượng đất lập ngày 31/12/2010 giữa ông L với ông V chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về nội dung: Giấy sang nhượng đất ngày 31/12/2010 giữa ông V và ông L có ghi rõ diện tích đất 1.000m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 xã T, có ghi rõ giá chuyển nhượng. Ông V thừa nhận đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông L, bà Th sử dụng xây nhà ở ổn định.

Các con của bà H1, ông Tr cũng xác nhận có nghe nói về việc bà H1 bán đất cho ông Hoàng Ngọc V và thừa nhận trên phần đất ông L sử dụng có nhà cấp 4 của vợ chồng ông L. Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/7/2023 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được phần đất gia đình ông L đang quản lý sử dụng phân ranh giới với phần gia đình bà Th1 (con bà H1, ông Tr) đang sử dụng bằng rào trụ bê tông+ lưới sắt. Trên phần đất vợ chồng ông L sử dụng có nhà ở (kết cấu móng, cột gạch, tường gạch, nền gạch ceramic, xà gỗ thép, mái tôn, trần thạch cao, cửa đi, cửa sổ sắt kính+nhôm kính; cửa đi chính sắt kéo...), nhà chòi, mái che, cổng, tường rào, hàng rào...

Xét thấy: Mặc dù ông V nhận chuyển nhượng đất từ bà H1, giữa các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật nhưng ông V đã chuyển nhượng lại cho ông L là vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên ông L và bà Th đã quản lý sử dụng đất từ năm 2011, xây dựng công trình kiên cố trên đất. Sự việc này ông V, bà H1, các con bà H1 đều biết nhưng không phản đối, cũng không tranh chấp. Nay ông L và bà Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, ông V và bà Th1 đồng ý, các người con còn lại của bà H1 và ông Tr cũng đề nghị giải quyết theo quy định.

Ngoài ra tại văn bản số 7091/UBND-TP ngày 06/9/2023, Ủy ban nhân dân huyện N cung cấp: *ngày 21/4/1997, ông Phạm Văn Tr được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 156102 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 17 (cũ), xã T...Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 37 (mới) xã T hiện tại chưa có tên hộ gia đình hay cá nhân nào đăng ký...Vị trí thửa đất số 3, tờ bản đồ 37 (mới) xã T thuộc quy hoạch đất giao thông và đất phát triển hạ tầng, hiện tại phần đất trên chưa có quyết định thu hồi. Đối với nội dung ông L, bà Th yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.*

Vì vậy cần căn cứ vào điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L với ông Hoàng Ngọc V, đồng thời công nhận quyền sử dụng diện tích đất 626m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 (thuộc 01 phần thửa mới số 3 tờ bản đồ 37) xã T, huyện N, tỉnh Đ được giới hạn bởi các mốc 1,4,5,6,1 (theo “Trích lục và đo

hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số 1829/2023 ngày 27/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh Nhơn Trạch) cho vợ chồng ông L, bà Th là phù hợp pháp luật.

[4]. Ông Hoàng Ngọc V, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Thanh Th1, bà Phạm Thị Kim L, bà Phạm Thị Kim A, bà Phạm Thị Thanh L1, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Mỹ H2, bà Phạm Thị Ánh H không tranh chấp đối với việc bà Trương Thị H1 chuyển nhượng đất cho ông V nên không xem xét.

[5]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, ông V phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, thẩm định. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Trần Văn L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí do đặc nên cần chấp nhận.

[6]. Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Ngọc V phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 68, 147, 158, 228, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003, các điều 98, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Th về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Hoàng Ngọc V.

Xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Hoàng Ngọc V đối với diện tích đất 626m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 (tương ứng 01 phần thửa số 03 tờ bản đồ 37 – bản đồ thành lập năm 2007) xã T, huyện N, tỉnh Đ.

Công nhận cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Th được quản lý, sử dụng diện tích đất 626m² thuộc 01 phần thửa 08 tờ bản đồ 17 (tương ứng 01 phần thửa số 03 tờ bản đồ 37 – bản đồ thành lập năm 2007) xã T, huyện N, tỉnh Đ. Tứ cận đất:

Đông giáp: phần còn lại của thửa 08 tờ bản đồ 17 (mốc 1-4).

Tây giáp: thửa 187 (mốc 5-6).

Nam giáp: đường nhựa (mốc 1-6).

Bắc giáp: đường Quách Thị Tr (mốc 4-5).

(Vị trí đất được xác định theo “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số 1829/2023 ngày 27/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn L tự nguyện chịu 27.441.840 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí: Ông Hoàng Ngọc V phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Thanh Th1 được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

Nguyễn Thị Mai