

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 11/2022/DS-ST

Ngày: 27 - 10 - 2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N - TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phiếu

2. Ông Hà Quang Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Ông Đào Sỹ Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2022/QĐ-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn: Anh Trịnh Văn Ch, sinh năm 1980; Chị Bùi Thị H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn 4, xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

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

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1985; Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

(Chị L, Chị L1đều ủy quyền cho mẹ đẻ là Bà Trần Thị H theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2022)

- Ủy ban nhân dân xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình – Đại diện theo pháp luật ông Phạm Đức Thiện – Chủ tịch UBND xã Gi.

Tại phiên tòa có mặt bà H, anh Ch và đại diện UBND xã Gi xin vắng mặt, chị H vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2022, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn là Bà Trần Thị H trình bày:

Tháng 10/2019 gia đình tôi có mua mảnh đất thổ ở 200m² và 501m² đất 313 tại thửa số 1586 tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã Gi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 499323 mang tên Ông Trịnh Xuân Ch với giá tiền là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Do thời điểm đó ông Ch, bà H đang thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Bình, phòng giao dịch xã Gi. Ngày 15/10/2019 tôi cùng Ông Trịnh Xuân Ch ra phòng giao dịch Ngân hàng Gia Lâm, tôi đã dùng số tiền sổ tiết kiệm của tôi chuyển trả luôn sang khoản nợ của ông Chinh, bà Hải tại Ngân hàng là 200.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng ông Chinh cầm tiền mặt, tôi còn nợ ông Chinh 40.000.000 đồng. Ông Chinh đã viết giấy biên nhận bán đất và nhận tiền, khi cầm được sổ đỏ tôi cầm sang phòng Tài nguyên và Môi trường để xóa thế chấp cho vợ chồng ông Chinh, bà Hải. Đến ngày 18/10/2019 bà Hải đến nhà tôi và đã lấy 20.000.000 đồng, ngày 02/11/2019 bà Hải lại đến nhà tôi lấy nốt số tiền 20.000.000 đồng cả hai lần thì bà Hải có viết và ký nhận vào giấy biên nhận do ông Chinh viết. Ông Chinh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 499323 mang tên Ông Trịnh Xuân Ch được UBND huyện N cấp ngày 19/12/2001 và anh Ch đã giao bản photo Giấy chứng nhận kết hôn, Căn cước công dân của ông Chinh và Chứng minh thư nhân dân của bà Hải cho tôi để làm thủ tục sang tên. Tôi đã mang các giấy tờ trên giao cho công chức địa chính xã Gi nhờ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở mang tên con gái tôi là Nguyễn Thị Lương (cháu Lương, cháu Luyến cùng góp tiền mua đất, do cháu Luyến đi làm ăn xa nên để cháu Lương đứng tên), còn thổ đất 313 thì do tôi đứng tên. Khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông Chinh ký tên vào hai hợp đồng, còn Bà Bùi Thị H thì cố tình không ký giấy chuyển nhượng, chúng tôi đã đến nhà nhiều lần nói chuyện tình cảm và hòa giải, nhưng bà Hải vẫn không đồng ý chuyển nhượng, bà Hải nói tôi phải cho lại bà Hải 100 m² đất 313 thì bà Hải mới đồng ý ký chuyển nhượng đất cho gia đình tôi. Tôi không nhất trí nên đã nhờ UBND xã Gi giải quyết, UBND xã Gi đã tiến hành hòa giải giữa hai bên nhưng vẫn không thành. Nay tôi yêu cầu Tòa án huyện N giải quyết buộc vợ chồng ông Chinh, bà Hải phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200m² đất ở và 501m² đất 313 tại thửa 1586, tờ bản đồ số 2, Bản đồ địa chính xã Gi để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình tôi.

- Ý kiến của bị đơn:

+ Ông Trịnh Xuân Ch: Tôi xác nhận việc Bà Trần Thị H trình bày ý kiến như trên là đúng, cá nhân tôi vẫn nhất trí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất giữa tôi và gia đình nhà bà H, còn việc vợ tôi không nhất trí hay xin lại bà H 100m² đất 313 để trồng rau thì tôi không có ý kiến gì. Tôi cũng không quyết định thay được.

Vì điều kiện công việc bận nên tôi không thể đến Tòa án để giải quyết nhiều lần, tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi theo quy định của pháp luật.

+ **Bà Bùi Thị H thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2022:** Lý do tôi không ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà H vì việc mua bán đất giữa bà H và chồng tôi là ông Chinh tôi không được biết. Việc tôi ký vào giấy nhận số tiền 40.000.000 đồng từ bà H thì sau này tôi cũng biết đó là tiền bán đất, khi tôi lấy về thì mẹ chồng tôi đã mang số tiền đó trả nợ cho chồng tôi. Nay tôi xin bà H cắt lại cho gia đình tôi 100m² đất 313 để tôi trồng rau. Nếu bà H không đồng ý thì tôi đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

- **Ý kiến của Chị Nguyễn Thị L, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Tôi xác nhận việc Bà Trần Thị H trình bày ý kiến như trên là đúng. Tôi nhất trí với ý kiến của mẹ tôi là Bà Trần Thị H, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi theo quy định của pháp luật. Sở dĩ tại giấy biên nhận ghi tay có ghi diện tích chuyển nhượng đất 313 là 691m², tuy nhiên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại ghi 501m² là do vợ chồng anh Ch đã xin lại của tôi 190m² đất 313. Vì vậy tôi chấp nhận chỉ lấy của anh Ch 501 m² đất 313.

Quan điểm của UBND xã Gi: Hiện nay UBND xã Gi chưa thực hiện thủ tục hành chính về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng Ông Trịnh Xuân Ch và Bà Bùi Thị H sang cho Bà Trần Thị H. Lý do: Bà Bùi Thị H không ký hồ sơ chuyển nhượng vì bà H cho rằng không biết việc ông Chinh bán đất cho Bà H. Đối với quyền sử dụng 501m² đất nông nghiệp, khi thực hiện việc dồn điền đổi thửa thì ông Chinh đã bàn giao cho bà H. Vì vậy căn cứ Quyết định số 2654/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện N diện tích 501m² thuộc thửa 66 tờ bản đồ 28 Bản đồ địa chính xã Gi lập năm 2021 (địa chỉ thửa đất: Xứ đồng Đồi Trại, Thôn 4, xã Gi.) thuộc quyền sử dụng của gia đình Bà Trần Thị H. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện N căn cứ pháp luật giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Đối với tên của anh Chinh: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Xuân Chinh, tuy nhiên tại các giấy tờ có liên quan đến nhân thân của anh Ch như giấy đăng ký kết hôn, hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân đều ghi là Trịnh Văn Chinh. Theo báo cáo của chính quyền địa phương, bản chất Trịnh Xuân Chinh và Trịnh Văn Chinh là một người, do tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi sai, tên đúng là Trịnh Văn Chinh.

Tại biên bản xác nhận của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn phòng giao dịch khu vực Gia Lâm đã xác nhận: Ngày 29/12/2019, giữa Phòng giao dịch với vợ chồng ông Chinh bà H có ký Hợp đồng tín dụng số 3305LAV201703534 với số tiền cho vay là 200.000.000 đồng. Ngày 29/10/2019 gia đình ông Chinh đã tắt toán khoản vay và nhận lại bìa đỏ đã thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 29/10/2019 Bà Trần Thị H cũng có yêu cầu Phòng giao dịch đóng sorm 05 sổ tiết kiệm mang tên bà gửi tại Phòng giao dịch. Tổng số tiền bà H rút cả gốc và lãi là 240.036.900 đồng.

Do hoàn cảnh cuộc sống khó khăn nên Chị Nguyễn Thị L1 và Chị Nguyễn Thị

L phải đi làm ăn xa. Vậy nên Chị L1 và Chị L ủy quyền toàn bộ, duy nhất cho Bà Trần Thị H sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn 4, xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình được tham gia giải quyết vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thụ lý số 09/2022/TLDS ngày 27/5/2022 tại Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Bình. Được thay mặt Chị L1 và Chị L đưa quyết định giải quyết mọi vấn đề trong quá trình giải quyết vụ việc.

Theo đề nghị của đương sự và xét thấy cần thiết, ngày 05/9/2022, Tòa án nhân dân huyện N đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với thửa đất tranh chấp và định giá tài sản có trên đất. Kết quả như sau:

- Đối với diện tích đất ở 200 m² tại thửa số 65 tờ bản đồ 28, bản đồ địa chính xã Gi, có diện tích 200m² có các chiều cạnh: Phía Bắc giáp thửa 64 dài 12,52m, phía Đông giáp thửa 66 dài 18,49m, phía Tây giáp thửa 99 dài 17,84m, phía Nam giáp thửa 99 dài 9,58m. Trên diện tích đất này bà H đang trồng cây ngô.

- Đối với diện tích 501 m² tại thửa 66 tờ bản đồ 28 Bản đồ địa chính xã Gi có các chiều cạnh như sau: Phía Bắc giáp thửa 64 và 62 dài 25,16m, phía Đông giáp đường thôn dài 25,32m, phía Tây giáp thửa 65 dài 18,49m, phía Nam giáp thửa 67 dài 20,14m (gồm 2 đoạn: 5,65m + 14,49m). Trên diện tích đất này có 01 cây đào tán 3m, 01 bức tường rào xây gạch bi không trát cao 1,7m, dài 25 m. Cây đào và bức tường là của nhà anh Ch và chị H. Kết quả định giá của cây đào và bức tường là 17.588.300 đồng.

- Về sự thay đổi của số thửa và số bản đồ: Diện tích 200m² đất ở và 501 m² đất 313 theo bản đồ địa chính xã Gi lập năm 1993 có số thửa 1586 tờ bản đồ số 02. Tại bản đồ địa chính lập năm 2021 thì đã thay đổi tên thành thửa 65 tờ bản đồ 28, đổi với diện tích 501m² đất 313 do kết quả dồn điền đổi thửa năm 2020, tại quyết định 2654/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện N phê duyệt kết quả trên thì đổi thành thửa 66, tờ bản đồ số 28, địa chỉ ở xứ đồng Đồi Trại Thôn 4, xã Gi.

Qua nhiều lần hòa giải các bên vẫn không đi đến thống nhất được các vấn đề của vụ án vì vậy vụ án được đưa ra xét xử.

Tại phiên tòa bà H vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được lập giữa bà, Chị L1 với Anh Trịnh Văn Ch. Bà H có ý kiến về tài sản có trên thửa đất: bà công nhận cây đào và bức tường là do anh Ch trồng và xây dựng. Tuy nhiên thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất anh Ch có trao đổi ngoài với bà là giao lại cả cho bà, nay bà không xin, bà đồng ý cho anh Ch dỡ bỏ bức tường và đào cây đào về.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N có quan điểm:

*** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:**

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn giao dịch tranh chấp có địa chỉ ở thôn 4, xã Gi, huyện N nên Tòa án nhân dân huyện N thụ lý giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS 2015. Việc thụ lý vụ án đúng quy định của pháp luật.

+Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

+ Việc xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng: Thẩm phán đã xác định nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đảm bảo và đúng quy định của pháp luật.

*** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký tại phiên tòa:**

- Phiên tòa hôm nay diễn ra theo thời gian với thành phần Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đúng như trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS 2015.

*** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:** Nguyên đơn thực hiện đúng các quy định tại Điều 71 BLTTDS 2015. Bị đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 72 BLTTDS.

*** Đề nghị Hội đồng xét xử:** Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ: Các Điều 117, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ: Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị H

2. Buộc: gia đình ông Chinh và bà Hải phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 66 tờ bản đồ số 28 có diện tích 501,0m² đất 313. Thửa đất số 65 tờ bản đồ số 28 có diện tích là 200m² đất ở địa chỉ thửa đất tại thôn 4, xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình cho gia đình Bà Trần Thị H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định của pháp luật

4. Chi phí thẩm định: bà H đã nộp và không yêu cầu đề nghị gì.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng 200m² và 501m² đất 313 tại thửa số 1586 tờ bản đồ số 2 nay là thửa số 65, 66 tờ bản đồ 28 Bản đồ địa chính xã Gi, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại thôn 4, xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Căn cứ khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Về hình thức, nội dung đơn khởi kiện đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần được xem xét giải quyết.

- Về người đại diện của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị L1, Chị Nguyễn Thị L ủy quyền cho Bà Trần Thị H là người đại diện của mình theo văn bản ủy quyền ngày 01/03/2022 tại UBND xã Gi, huyện N. Do vậy, việc ủy quyền của chị Lương, Chị L là phù hợp với quy định tại Điều 85, 87 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là anh Trịnh Xuân Chinh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã Gi có xin giải quyết vắng mặt, Bà Bùi Thị Hwang vắng mặt lần hai không lý do mặc dù được triệu tập hợp lệ vì vậy căn cứ quy định tại điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Đối với ông Nguyễn Như Nam sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn Vệ Chùa, xã Thạch Bình, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Mặc dù trên trích lục địa chính của thửa đất số 66 tờ bản đồ số 28 bản đồ địa chính xã Gi có ghi cả tên ông. Tuy nhiên ông xác nhận trước đây ông và bà H là vợ chồng, tuy nhiên đã ly hôn năm 2004, vì vậy ông không liên quan gì đến việc mua bán gì của bà H sau này. Ông từ chối báo gọi. Vì vậy Hội đồng xét xử không đưa ông tham gia tố tụng trong vụ án.

[2]. Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và diễn biến tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với số tiền thực hiện hợp đồng: Bà Trần Thị H trình bày đã trả cho ông Chinh và bà Hải hai lần: Lần thứ nhất là ngày 29/10/2019 được thực hiện thông qua giao dịch rút tiền tiết kiệm của bà H và thanh toán khoản nợ của ông Chinh bà Hải tại Phòng giao dịch khu vực Gia Lâm. Được chính ông Chinh thừa nhận và các chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, số tiền là 200.000.000 đồng trả nợ và 40.000.000 đồng tiền mặt ông Chinh cầm. Số tiền còn lại 40.000.000 đồng bà Hải là người trực tiếp lấy và ký vào giấy biên nhận, việc này bà Hải cùng thừa nhận. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà H đã trả cho vợ chồng ông Chinh và bà Hải số tiền 280.000.000 đồng trên tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Như vậy bà H đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng. Điều này cũng là căn cứ bác bỏ ý kiến của bà Hải cho rằng không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Chinh.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chỉ được lập bằng văn bản có chữ ký của người chuyển nhượng là ông Chinh và bên nhận chuyển nhượng là bà H, chị Lương, tuy chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức nhưng không vi phạm về nội dung vì các thửa đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chinh. Sau khi chuyển nhượng thì ông Chinh đã giao thực địa của thửa đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà H quản lý, sử dụng. Trong quá trình gia đình bà H quản lý, sử dụng thì ông Chinh và bà Hải cũng không có ý kiến phản đối gì. Ngoài ra việc gia đình bà H quản lý, sử dụng các thửa đất này cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Mặt khác việc quản lý và sử dụng về thực tế đối với thửa đất

còn được chính UBND xã Gi xác nhận: *Đối với quyền sử dụng 501m2 đất nông nghiệp, khi thực hiện việc dồn điền đổi thửa thì ông Chinh đã bàn giao cho bà H. Vì vậy căn cứ Quyết định số 2654/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện N diện tích 501m2 thuộc thửa 66 tờ bản đồ 28 Bản đồ địa chính xã Gi lập năm 2021(địa chỉ thửa đất: Xứ đồng Đồi Trại, Thôn 4, xã Gi.) thuộc quyền sử dụng của gia đình Bà Trần Thị H.*

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 nguyên đơn đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với bị đơn, vì vậy HĐXX căn cứ quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp, theo đó “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này*” khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*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 Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị H, Chị Nguyễn Thị L1 với ông Trịnh Văn Chinh và bà Bùi Thị Hải.

Đối với quyền lợi của Chị L: Do bà H có ý kiến phân diện tích đất ở có sự đóng góp của Chị L và chị Lương. Tuy nhiên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có tên chị Lương. Vì vậy HĐXX chỉ xem xét đến việc ký kết hợp đồng giữa Chị L1 và ông Chinh bà Hải. Sau này Chị L có ý kiến riêng với chị Lương, HĐXX không giải quyết trong vụ án này.

Đối với ý kiến của bà Trần Thị Hải và ông Trịnh Văn Chinh xin lại Bà Trần Thị H 100m2 đất 313 để trồng rau, tuy nhiên bà H không chấp nhận, vì vậy HĐXX không xem xét.

Đối với các tài sản có trên thửa đất vườn là 01 bức tường xây gạch bi được định giá là 16.488.300 đồng, 01 cây đào có giá trị 1.100.000 đồng. Những tài sản này được xác định của anh Chinh. Tại phiên tòa bà H có ý kiến không lấy số tài sản này, để cho anh Chấn tháo dỡ và lấy lại. Xét đây là tài sản hợp pháp của gia đình anh Chinh, mặt khác trong phạm vi khởi kiện là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất, vì vậy ý kiến của bà H là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Trần Thị Hòa đã tự thanh toán và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét là phù hợp.

[2.4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải mất án phí, tuy nhiên bà H là người cao tuổi đã được miễn tạm ứng án phí nên không đặt ra việc xem xét hoàn tiền tạm ứng án phí.

Anh Trịnh Văn Chinh và Chị Bùi Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ: Điều 5; khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 149; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 116, 129, 357, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ: Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị H về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 501 m² đất 313 tại thửa 1586 tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã Gi lập năm 2013 nay đổi thành thửa 66, tờ bản đồ số 28, bản đồ địa chính lập năm 2021, địa chỉ ở xứ đồng Đồi Trại Thôn 4, xã Gi, giữa Bà Trần Thị H với ông Trịnh Văn Chinh và bà Bùi Thị Hải.

1.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 200 m² đất ở tại thửa 1586 tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã Gi lập năm 2013 nay đổi thành thửa 65, tờ bản đồ số 28, bản đồ địa chính lập năm 2021, địa chỉ thửa đất Thôn 4, xã Gi, giữa Chị Nguyễn Thị L1 với ông Trịnh Văn Chinh và bà Bùi Thị Hải.

Buộc ông Trịnh Văn Chinh và Bà Bùi Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với thửa đất 200m² đất ở và 501m² đất 313 tại thửa số 65, 66 tờ bản đồ số 28 Bản đồ địa chính xã Gi năm 2021(địa chỉ thửa đất: Thôn 4, xã Gi, huyện N, tỉnh Ninh Bình).

Bà Trần Thị Hòa và Chị Nguyễn Thị L1 được quyền liên hệ với các cơ quan chuyên môn để tiến hành làm các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên.

Ông Trịnh Văn Chinh và Bà Bùi Thị H có quyền sở hữu đối với các tài sản có trên thửa đất gồm: 01 bức tường xây gạch bi được định giá là 16.488.300 đồng, 01 cây đào có giá trị 1.100.000 đồng. Ông Trịnh Văn Chinh và Bà Bùi Thị H có quyền liên hệ với gia đình bà H để lấy các tài sản trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Trần Thị H. Chị Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Lương không phải nộp án phí.

- Ông Trịnh Văn Chính, Bà Bùi Thị Hphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

3. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện N;
- THADS huyện N;
- Lưu hồ sơ./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hương Quỳnh