

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TIỀN LÃNG  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 05/2020/DS - ST  
Ngày: 15 - 9 - 2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản  
gắn liền với đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỀN LÃNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Nhòng.

Ông Nguyễn Duy Viên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng tham gia phiên tòa:**  
Ông Phạm Văn Nguyễn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2019/TLST-DS, ngày 10/12/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐXXST-DS ngày 05/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 24/8/2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn D, sinh năm 19xx và bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 19xx; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện T, thành phố Hải Phòng; người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Hoàng Văn D; ông D có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Bùi Thế N, sinh năm 19xx và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 19xx; địa chỉ: Khu xxx, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng; người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Bùi Thế N; ông N có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Chị Bùi Thị Nh, sinh năm 19xx; địa chỉ: Số 1/83 T, thị trấn P, huyện Đ, thành phố H.

+ Anh Bùi Thế Ph, sinh năm 19xx; địa chỉ: Số 35/67/229 H, phường H, quận L, Hải Phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nh và anh Ph: Ông Bùi Thế N; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Văn D - Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Tiên Lãng (Văn bản uỷ quyền ngày 03/3/2020); có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Văn D đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Do có nhu cầu về chỗ ở và kinh doanh, ngày 26/6/2016 vợ chồng ông D, bà H và vợ chồng ông Bùi Thế N, bà Nguyễn Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất có nội dung như sau: Vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N 86 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0043 ngày 15/10/2003 tại tờ bản đồ số 18, thửa đất số 143 cho hộ ông Bùi Thế N và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (nhà ở) có địa chỉ tại xã Đ, huyện T, Hải Phòng với giá là 680.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, Nhà nước đang tiến hành dự án nâng cấp Quốc lộ 10 liên quan đến việc hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nên hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng, vợ chồng ông D được hưởng toàn bộ tiền đền bù giải phóng mặt bằng của dự án liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng. Do vợ chồng ông D và vợ chồng ông N là bạn bè, hàng xóm nên khi chuyển nhượng, hai bên chỉ làm văn bản viết tay, không làm thủ tục công chứng theo quy định của Luật đất đai.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngay sau khi làm văn bản chuyển nhượng, vợ chồng ông D đã tiến hành đặt cọc 200.000.000 đồng, đến ngày 30/6/2016 vợ chồng ông D đã giao nốt 480.000.000 đồng cho vợ chồng ông N, bà L. Vợ chồng ông N, bà L cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất và tài sản gắn liền với cho vợ chồng ông D. Ngay sau khi nhận bàn giao nhà và đất, vợ chồng ông D đã tiến hành sửa chữa, cải tạo lại nhà và chuyển đến sinh sống, kinh doanh tại đây đồng thời thông báo với chính quyền địa pH về việc nhận chuyển nhượng và đã được UBND xã Đ, huyện T có văn bản xác nhận. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông D làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật thì vợ chồng ông N, bà L gây khó khăn, không hợp tác, không đến cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông D. Do vậy, vợ chồng ông D khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông N, bà L có hiệu lực pháp luật và buộc vợ chồng

ông N có trách nhiệm đến cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Đối với việc vợ chồng ông N, bà L yêu cầu của được hưởng 310.833.873 đồng tiền đền bù, bồi thường tăng thêm khi Nhà nước giải phóng mặt bằng đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông N đã bán cho vợ chồng ông D, ông D có quan điểm như sau: Tổng số tiền Nhà nước đền bù, bồi thường đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông D mua của vợ chồng ông N là 593.466.274 đồng, vợ chồng ông D không có ý kiến thắc mắc gì đối với số tiền này. Khi chuyển nhượng, hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng vợ chồng ông D được hưởng toàn bộ tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án nâng cấp Quốc lộ 10 liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng, nên toàn bộ số tiền này vợ chồng ông D phải được hưởng. Vợ chồng ông D không đồng ý với yêu cầu được hưởng 310.833.873 đồng của vợ chồng ông N, bà L.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông D không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ vợ chồng ông D đã nộp tạm ứng.

Tại bản tự khai, đơn yêu cầu và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Thế N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, chị Bùi Thị Nh và anh Bùi Thế Ph trình bày:

Ngày 26/6/2016 vợ chồng ông N, bà L đã chuyển nhượng 86 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0043 ngày 15/10/2003 tại tờ bản đồ số 18, thửa đất số 143 cho hộ ông Bùi Thế N và toàn bộ tài sản trên đất (nhà ở) có địa chỉ tại xã Đ, huyện T, Hải Phòng với giá là 680.000.000 đồng cho vợ chồng ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay, không làm thủ tục công chứng theo quy định của Luật đất đai. Hai bên cũng thoả thuận trong hợp đồng tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 10 vợ chồng ông D được hưởng toàn bộ. Ngày 30/6/2016, vợ chồng ông N đã nhận đủ tiền và tiến hành giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bàn giao nhà và đất cho vợ chồng ông D quản lý, sử dụng. Tuy nhiên vợ chồng ông N chưa thực hiện nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông D với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông D chỉ là giấy viết tay, không thực hiện theo đúng hình thức chuyển nhượng pháp luật quy định và chưa được sự đồng ý của cả gia đình. Mặt khác, sau khi hoàn thành giao dịch chuyển nhượng được khoảng một tháng, ông N đã thông báo cho vợ chồng ông D (Thông báo miệng) về việc dừng việc chuyển nhượng, đồng thời thông báo cho chính quyền địa phương yêu cầu vợ chồng ông D dừng việc sửa chữa, cải tạo lại nhà.

Đối với khoản tiền đền bù, bồi thường của Dự án Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 10 đối với diện tích đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, ông N trình bày: Khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng, tổng số tiền Nhà nước đền bù, bồi thường do vợ chồng ông N đã kê khai là 282.632.401

đồng, sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông N có bổ sung kê khai thêm một số tài sản nên số tiền đền bù, bồi thường tăng thêm 310.833.873 đồng, tổng cộng số tiền Nhà nước đền bù, bồi thường là 593.466.274 đồng, vợ chồng ông N không có ý kiến gì về số tiền đền bù này của Nhà nước. Mặc dù vợ chồng ông N có thoả thuận để vợ chồng ông D được hưởng toàn bộ tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án nâng cấp Quốc lộ 10 liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông N chỉ đồng ý để vợ chồng ông D được hưởng số tiền mà vợ chồng ông N đã kê khai trước khi chuyển nhượng là 282.632.401 đồng. Còn đối với số tiền 310.833.873 đồng thì vợ chồng ông N phải được hưởng vì đây là số tiền phát sinh tăng thêm sau khi vợ chồng ông N chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông D, trong đó có khoản tiền đền bù đối với diện tích đất lưu không hành lang an toàn giao thông gắn liền với thửa đất mà vợ chồng ông N chưa chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, vì vợ chồng ông N chỉ chuyển nhượng 86 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận. Do vợ chồng ông D gây khó khăn nên vợ chồng ông N chưa nhận được số tiền này.

Nay vợ chồng ông D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông D thì ông N không đồng ý. Trường hợp vợ chồng ông D hợp tác tạo điều kiện để vợ chồng ông N được hưởng số tiền đền bù phát sinh thêm là 310.833.873 đồng thì vợ chồng ông N đồng ý công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông D có hiệu lực, đồng thời vợ chồng ông N sẽ có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông D tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp vợ chồng ông D không hợp tác (Không để vợ chồng ông N được hưởng số tiền 310.833.873 đồng), ông N đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông D là vô hiệu, đồng thời vợ chồng ông N yêu cầu được hưởng toàn bộ số tiền đền bù là 593.466.274 đồng.

Về nguồn gốc diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất vợ chồng ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, ông N trình bày:

Năm 2000, vợ chồng ông N, bà L mua 86 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại xã Đ, huyện T, Hải Phòng. Số tiền mua đất là do vợ chồng ông N vay của người thân và một phần tiền do các con ông N lao động mà có. Mặc dù khi đó con lớn của ông N mới 14 tuổi, con nhỏ 12 tuổi nhưng do gia đình ông N làm kinh doanh, các con ông N có phụ giúp bố mẹ kinh doanh nên có tiền đóng góp vào việc mua đất. Khi vợ chồng ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông D thì các con ông không biết, sau này mới biết và đều không có ý kiến gì. Các con ông N đã uỷ quyền cho ông N được toàn quyền tham gia tố tụng tại Toà án nên ý kiến của ông N cũng là ý kiến của các con ông N.

Người đại diện theo uỷ quyền của của UBND huyện Tiên Lãng trình bày: Năm 2016 thực hiện Dự án Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 10, UBND huyện đã tiến hành kê khai, lên pH án đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất và tài sản với đất đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 86 m<sup>2</sup> ngày 15/10/2003 cho hộ ông Bùi Thế N. Quá trình thực hiện dự án thì vợ chồng ông N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông D. Việc chuyển nhượng do hai bên lập hợp đồng và bàn giao đất và tài sản trên đất cho nhau, chưa thực hiện việc sang tên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên trên sổ sách theo dõi vẫn mang tên hộ ông Bùi Thế N, nhưng thực tế vợ chồng ông D là người trực tiếp quản lý sử dụng. Do vậy việc đền bù, bồi thường khi giải phóng mặt bằng UBND huyện phải làm việc với cả hai bên. Tổng số tiền đền bù, bồi thường đối với diện tích đất và tài sản trên đất này ban đầu là 282.632.401 đồng, sau đó có sự thay đổi về đơn giá bồi thường và bổ sung thêm đối với một số tài sản kê khai sau nên số tiền đền bù, bồi thường tăng thêm 310.833.873 đồng, tổng cộng số tiền Nhà nước đền bù, bồi thường là 593.466.274 đồng. Do hai bên có sự tranh chấp nên số tiền nói trên chưa được giải ngân và đang được gửi tại tài khoản tạm giữ của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tiên Lãng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Tiên Lãng Đông Hải Phòng. UBND huyện Tiên Lãng đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông N. Nếu hợp đồng có hiệu lực pháp luật thì số tiền trên được đền bù, bồi thường cho vợ chồng ông D. Nếu hợp đồng không có hiệu lực thì số tiền trên được đền bù, bồi thường cho vợ chồng ông N.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Tiên Lãng những năm 2000 - 2003 gặp tình trạng cấp phổ biến cấp theo đợt, hầu hết các thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận cho hộ nhưng thực tế người có quyền sử dụng đất chỉ có vợ, chồng, các thành viên khác trong gia đình không có quyền lợi đối với thửa đất đó. Sau này việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh cấp đúng cho người có quyền sử dụng đất là cá nhân, hộ gia đình hoặc pháp nhân phù hợp với thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ kết quả cho thấy: Ngay sau khi nhận bàn giao nhà và đất, vợ chồng ông D đã thông báo với UBND xã Đ, huyện Tiên Lãng về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông N, đồng thời tiến hành sơn trát lại tường nhà, đóng trần thạch cao, sửa chữa lại hệ thống điện nước, thay cửa và thiết bị vệ sinh tại khu phụ, bắn tôn khung thép phía trên gác xép, xây mới thêm phần mặt tiền và lắp cửa cuốn sau đó vợ chồng ông D đã về ở và kinh doanh cho đến nay không có tranh chấp với ai. Ông N cũng thừa nhận việc sửa chữa cải tạo lại nhà như trên.

Theo pH án đền bù và quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất bị thu hồi đối với thửa đất vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N để mở rộng Quốc lộ 10 là 41,1 m<sup>2</sup>, trong đó có 23,5 m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 17,6 m<sup>2</sup> đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất lưu không). Tài sản trên đất được cấp giấy chứng nhận là nhà một mái, đường ống nước, tài sản trên đất lưu không là sân bên hông.

Tại phiên toà, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày tại Toà.

Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nh, anh Ph ông Bùi Thế N trình bày: Nếu vợ chồng ông D để vợ chồng ông N được hưởng số tiền 310.833.873 đồng thì vợ chồng ông N đồng ý công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và có trách nhiệm làm các thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D. Nếu vợ chồng ông D không đồng ý thì ông N đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông D vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng theo quy định của pháp luật, từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu Tòa án thu thập đã thể hiện:

- Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa tuân thủ đúng quy định về hình thức nhưng vợ chồng ông N đã nhận đủ tiền và đã bàn giao nhà và đất cho vợ chồng ông D quản lý sử dụng ổn định và đã tiến hành cải tạo sửa chữa nhà. Khi chuyển nhượng các con ông N không biết nhưng sau đó đã biết và không có ý kiến gì như vậy các con ông N đã nhất trí trong việc chuyển nhượng. Thời điểm ký kết hợp đồng là 26/6/2016 đến thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã quá 02 năm nên đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo quy định tại điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông N, bà L với vợ chồng ông D, bà H mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng là hợp đồng có hiệu lực.

- Về yêu cầu phản tố của đồng bị đơn cũng như tranh chấp số tiền đền bù:

Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thoả thuận vợ chồng ông D được hưởng toàn bộ tiền đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án mở rộng Quốc lộ 10. Đối với diện tích lưu không của thửa đất chuyển nhượng mặc dù hợp đồng không nói đến nhưng phần đất này được coi như là tài sản gắn liền với đất nên cần xác định đã được chuyển nhượng cho vợ chồng ông D. Mặt khác, UBND huyện Tiên Lãng là cơ quan thực hiện dự án đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng cũng đã khẳng định: Nếu hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực thì toàn bộ số tiền bồi thường, đền bù thuộc về vợ chồng ông D. Nên việc vợ chồng ông N yêu cầu được hưởng số tiền bồi thường phát sinh thêm 310.833.873 đồng là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119; khoản 2 Điều 129, 278, 280, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 117, 118 và Điều 119 Luật nhà ở; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; tuyên xử: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất ngày 26/6/2016 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H và vợ chồng ông Bùi Thế N, bà Nguyễn Thị L đối với 86 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền mang tên hộ ông Bùi Thế nhất tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 có địa chỉ: Xã Đ, huyện Tiên Lãng, Hải Phòng là hợp đồng có hiệu lực. Vợ chồng ông N, bà L có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D bà H.

Về án phí: Buộc vợ chồng ông N, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng và 15.541.693 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Do ông N, bà L đã nộp 7.770.000 đồng nên còn phải nộp 8.071.693 đồng; trả lại ông D 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông D, bà H và vợ chồng ông N, bà L có nơi cư trú tại: Khu xxx thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

[2] Về thủ tục tố tụng tại Tòa án: Đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Tiên Lãng ông Vũ Văn D có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy việc vắng mặt của ông D không ảnh hưởng tới quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Vũ Văn D.

[3] Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông D mặc dù chỉ là hợp đồng viết tay, chưa tuân thủ đúng các quy định về hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tuy nhiên hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên, quá trình thực hiện hợp đồng bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã được bàn giao nhà và đất. Bên nhận chuyển nhượng đã thông báo với chính quyền địa phương về việc nhận chuyển nhượng và đã được UBND xã Đ, huyện Tiên Lãng xác nhận bằng văn bản, đồng thời đã tiến hành sửa chữa, cải tạo lại nhà và quản lý sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay không có tranh chấp với ai. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, chỉ còn thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền là chưa thực hiện. Theo quy định tại điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: “... nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 cũng 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 hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Như vậy có đủ căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông D là hợp đồng có hiệu lực, vợ chồng ông N có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Về việc vợ chồng ông N cho rằng việc chuyển nhượng chưa được sự đồng ý của cả gia đình và sau khi chuyển nhượng được khoảng một tháng, vợ chồng ông N đã thông báo bằng miệng với vợ chồng ông D về việc dừng chuyển nhượng. HĐXX xét thấy: Nguồn gốc nhà và đất vợ chồng ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông D là do ông N mua năm 2000, các con ông N có đóng góp một phần tiền mặc dù lúc đó con lớn ông N mới 14 tuổi, con nhỏ mới 12 tuổi nên là người



chưa thành niên. Theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Dân sự thì người chưa đủ 15 tuổi khi xác lập giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch dân sự phục vụ nhu cầu sinh hoạt hằng ngày phù hợp với lứa tuổi. Do vậy việc các con ông N có đóng góp tiền trong việc mua đất được thể hiện thông qua ý chí của vợ chồng ông N. Mặt khác, ông N cũng thừa nhận mặc dù khi chuyển nhượng các con ông không biết, nhưng sau khi chuyển nhượng các con ông đều biết và đều không có ý kiến gì nên được coi như các con ông N đã đồng ý trong việc chuyển nhượng. Thời điểm ký kết hợp đồng là 26/6/2016 đến thời điểm Toà án thụ lý giải quyết vụ án đã quá 02 năm nên đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu, quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy việc vợ chồng ông N đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông D là vô hiệu là không có căn cứ.

[4] Về tranh chấp số tiền đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng đối với thửa đất vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D:

Xét thấy: Khi vợ chồng ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông D thì UBND huyện Tiên Lãng đang lên pH án giải phóng đền bù đối với thửa đất này để thực hiện Dự án Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 10. Quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng diễn ra trong thời gian dài và có sự điều chỉnh, thay đổi về đơn giá cũng như về tài sản kê khai nên số tiền đền bù có sự thay đổi. Do hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên hồ sơ quản lý thửa đất vẫn mang tên hộ ông Bùi Thế N, nhưng thực tế vợ chồng ông D là người quản lý sử dụng nên UBND huyện Tiên Lãng phải làm việc với cả hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đối với thửa đất, do vậy cả hai bên đều có nghĩa vụ kê khai và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

Đối với việc vợ chồng ông N cho rằng vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng 86 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng phần diện tích đất lưu không (Hành Lg an toàn giao thông) nên khi Nhà nước thu hồi 17,6 m<sup>2</sup> đất lưu không của thửa đất thì vợ chồng ông N phải được hưởng số tiền này. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng không nhắc tới diện tích đất lưu không (đất an toàn hành Lg giao thông), nhưng diện tích đất này được coi là một bộ phận không thể tách rời của diện tích đất 86 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận vì nếu tách rời thì diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có lối đi vào nên phải coi đây là tài sản gắn liền với 86 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này cũng giống như năm 2000, ông D chỉ mua 86 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn được quyền quản lý sử dụng đối với diện tích đất an toàn hành Lg giao thông gắn liền với thửa đất. Trong khi hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Do vậy phần đất lưu không này được coi là đã chuyển nhượng cho ông vợ chồng ông D.

Như phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông N là hợp đồng có hiệu lực nên các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đã thoả thuận trong hợp đồng. Tại hợp đồng các bên đã thoả thuận vợ chồng ông D được hưởng hoàn toàn tiền đền bù của dự án. Mặt khác, UBND huyện Tiên Lãng là cơ quan thực hiện dự án đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng cũng đã khẳng định: Nếu hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực thì toàn bộ số tiền bồi thường, đền bù thuộc về vợ chồng ông D nên việc vợ chồng ông N yêu cầu được hưởng số tiền 310.833.873 đồng bồi thường phát sinh thêm sau khi chuyển nhượng là không có căn cứ.

[5] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông N được ký kết vào năm 2016, thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực. Tuy nhiên các quy định của pháp luật tại thời điểm này về hợp đồng dân sự không có sự khác biệt so với các quy định của pháp luật hiện hành. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[6] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ vợ chồng ông D đã nộp tạm ứng và chi phí hết. Vợ chồng ông D không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Đối với diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 86 m<sup>2</sup>, sau khi thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ 10 thì diện tích thực tế còn lại là 63,21 m<sup>2</sup>. Về sự thay đổi này diện tích đất này, người được chuyển quyền sử dụng đất có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thực tế.

[8] Đối với số tiền 593.466.274 đồng Nhà nước đền bù, bồi thường cho vợ chồng ông D, bà H đang được gửi tại tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tiên Lãng. Vợ chồng ông D, bà H có quyền liên hệ với UBND huyện Tiên Lãng để nhận số tiền này theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Vợ chồng ông Bùi Thế N, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228, 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119; khoản 2 Điều 12, Điều 132, 274, 275, 276, 278, 280, 281, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự;

Điều 12, 117, 118 và Điều 119 Luật nhà ở.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn:

Tuyên xử: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất ngày 26/6/2016 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H và vợ chồng ông Bùi Thế N, bà Nguyễn Thị L đối với 86 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Thế N tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ: Xã Đ, huyện Tiên Lãng, Hải Phòng là hợp đồng có hiệu lực. Vợ chồng ông Bùi Thế N, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà H. Nếu vợ chồng ông N, bà L gây khó khăn thì vợ chồng ông D, bà H được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông Bùi Thế N, bà Nguyễn Thị L không được hưởng 310.833.873 đồng số tiền đền bù, bồi thường phát sinh thêm trong tổng số 593.466.274 đồng (Năm trăm chín mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, hai trăm bảy mươi tư đồng) Nhà nước đã đền bù, bồi thường.

- Về án phí:

Vợ chồng ông Bùi Thế N, bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và 15.541.693 đồng đối với yêu cầu được hưởng số tiền 310.833.873 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông N, bà L phải chịu 15.841.693 đồng, ông N đã nộp 7.770.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 0011743 ngày 24/02/2020 nên được trừ đi số tiền này, số tiền án phí dân sự vợ chồng ông N, bà L còn phải nộp là: 15.841.693 đồng - 7.770.000 đồng = 8.071.693 đồng (Tám triệu, không trăm bảy mươi một nghìn, sáu trăm chín mươi ba đồng).

Trả lại ông Hoàng Văn D 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 0011664 ngày 06/12/2019.

- Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nh, anh Ph có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; UBND huyện Tiên Lãng có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

- Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, thỏa thuận 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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Nhòng**

**Nguyễn Duy Viên**

**Nguyễn Văn Chỉnh**

*Nơi nhận:*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- VKSND huyện Tiên Lãng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

## **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Chính**

