

Bản án số: **52/2021/DS-ST**

Ngày 25/9/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HOÀ, TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trương Đức Lâm

2/ Ông Lê Văn Đô

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Hạnh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2021/QĐXX-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đàm Văn H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B- Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Bích L- Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H- Đoàn Luật sư tỉnh B - Có mặt

- Bị đơn:

1. Ông Đàm Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B- Có mặt

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B; bà P ủy quyền cho ông Đàm Văn T (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2021)- Có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1984 (vợ ông H); Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B- Có mặt.

2. UBND huyện H; Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh B - Do ông Nguyễn Văn C- Phó phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện H đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 870/QĐ-UB ngày 25/02/2021)- Có đề nghị vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh B- Phòng Giao dịch P; Địa chỉ: Số 292, đường 03/2, phường P, T phố T, tỉnh T, do ông Đặng Trung K- Giám đốc Chi nhánh

Ngân hàng TMCP B đại diện- Có đơn xin vắng mặt.

4. Chị Đàm Thị T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B chỉ T ủy quyền cho ông Đàm Văn T (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2021)- Có mặt

5. Chị Đàm Thị Q, sinh năm 1998. Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B- Vắng mặt

6. Anh Đàm Tuấn A, sinh năm 2003. Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B anh Anh ủy quyền cho ông Đàm Văn T (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2021)- Có mặt

6. Anh Đàm Hải N, sinh năm 2008. Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B (vắng mặt); do ông Đàm Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B (bố đẻ anh N) đại diện- Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 4 năm 2020 kèm theo giấy tờ, các tài liệu liên quan và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, nguyên đơn (ông Đàm Văn H) trình bày như sau:

Mối quan hệ giữa ông và ông T là quan hệ chú cháu ruột. Vợ chồng ông Đàm Văn T, bà Lê Thị P có một thửa đất ở và đất vườn tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B. Nguồn gốc đất do ông cha để lại và theo vợ chồng ông T cho biết đất đã được cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông nhưng do bị mất nên ông đang làm thủ tục xin cấp lại.

Tháng 10/2003, do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên nên vợ chồng ông T đã đặt vấn đề bán cho ông. Vì là chỗ chú cháu trong nhà (ông T là chú ruột của ông) nên ông đã đồng ý mua để đỡ phải bán đất cho người ngoài.

Sau khi thống nhất giá cả, ngày 07/10/2003 ông và vợ chồng ông T đã cùng lập và ký Giấy biên nhận quyền sở hữu đất với nội dung:

"Hiện tại ông có mảnh vườn Tộc đất thổ cư đã sử dụng nhiều năm: nay trong gia đình ông xét thấy hoàn cảnh còn lại đứa cháu là Đàm Văn H (tức cháu nội) hiện đang cư trú tại phố B, xã X, huyện H, tỉnh B nay chưa có đất và nhà ở: Nên vợ chồng ông quyết định vừa bán vừa cho cháu là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) để cháu lấy đất ở: với tổng diện tích: tiếp cận đường đi dài 10m, rộng sâu bên trong 11m; phía Đông giáp nhà ở; phía Nam giáp đất nhà ông Vĩnh cách tường sau; phía Tây cách đất ở của ông bà Nội có tường rào xây, phía Bắc cận đường đi. Tổng diện tích 110m² (một trăm mười mét vuông). Vậy ông viết giấy này: nay trao quyền sở hữu cho cháu H (nhưng với điều kiện: kể cả bây giờ hoặc về sau cháu H tuyệt đối không được bán ra ngoài hoặc cho người khác. Trường hợp cháu thay đổi nơi sinh sống ông sẽ lấy lại phần đất trên và thông toán khoản tiền trên lại cho cháu H. Giấy ghi xong đã được đọc lại cho vợ chồng cháu và gia đình nghe, hai bên hoàn toàn nhất trí"

Giấy này do chính tay ông T viết tại nhà ông có vợ chồng ông T và vợ chồng ông cùng có mặt. Sau đó, ông T và vợ ông (Vũ Thị Hồng H) đã ký tên ở mục Người viết giấy chuyển nhượng và Người nhận đất.

"Phó Bàu: Xuân Cẩm ngày 7/10/2003 Người Viết Giấy chuyển nhượng ký tên Đàm Văn T, người nhận đất ký: Vũ Thị Hồng H"

Giá chuyển nhượng thửa đất là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), vợ chồng ông T, bà P đã nhận đủ số tiền nhận chuyển nhượng do vợ chồng ông giao cho.

Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T đã bàn giao và ông đã trực tiếp nhận diện tích đất trên thực địa để sử dụng. Năm 2005, ông đã làm nhà cấp bốn một tầng kiên cố (năm 2017 ông làm thêm tầng hai) và xây tường vây xung quanh tạo T khuôn viên riêng biệt với các thửa đất liền kề, trong đó có một phần tiếp giáp với đất của ông T, bà P.

Do giữa ông và vợ chồng ông T là quan hệ chú cháu ruột ông tin tưởng nên chưa đi làm thủ tục sang tên theo quy định ngay. Hơn nữa, do ông T nói đã làm mất Giấy CNQSDĐ được cấp trước đó, nay phải làm thủ tục xin cấp lại nên cũng chưa thể làm thủ tục sang tên đất cho ông được.

Khoảng năm 2014 khi xác lập bản đồ địa chính đoàn đo đạc đã xác định diện tích đất mà vợ chồng ông đang sử dụng là một thửa riêng biệt và năm 2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã trích lục diện tích đất ông đang sử dụng là 116,6 m² để phục vụ cho việc cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông.

Tuy nhiên, việc cấp giấy không thực hiện được vì theo ông được biết: ông T đã làm thủ tục xin cấp lại GCNQSDĐ trong đó có cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông từ năm 2003, đã phân định T khuôn viên riêng biệt và trên đất có tài sản của ông là ngôi nhà hai tầng. Song sau khi được cấp lại Giấy CNQSDĐ ông T đã không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông. Nhiều lần ông thúc giục nhưng vợ chồng ông T vẫn không thể hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho ông để ông được đứng tên trên GCNQSDĐ đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Ông khẳng định: việc mua bán, nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất 110m² nay là thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích thực đo trên theo trích lục bản đồ địa chính năm 2018 là 116,6m² đã được các bên thực hiện xong. Ông đã thanh toán đầy đủ số tiền mua bán và được nhận đất trên thực địa để sử dụng, đã xây nhà, tường vây bao quanh, nộp Thuế sử dụng đất hằng năm. Mặc dù giao dịch mua bán của chúng ông chưa hoàn thiện về hình thức, vì Hợp đồng chưa qua công chứng, chứng thực (do vợ chồng ông T, bà P không hợp tác) nhưng có đủ các điều kiện để được công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì những lý do nêu trên, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông, đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (nay Văn phòng đăng ký đất đai đo ngày 10/12/2020 là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; buộc vợ chồng ông T, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Trường hợp vợ chồng ông T, bà P không tiếp tục thực hiện thì đề nghị Tòa án tuyên bố ông có quyền đơn P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số

412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Văn phòng đăng ký đất đai đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B.

Diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T hiện nay là thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56, diện tích đất 110 m² (nay thực đo trên theo trích lục bản đồ địa chính năm 2018 là 115,5m²). Diện tích đất này nằm trong thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đàm Văn T, bà Lê Thị P (Thửa số: 509;- tờ bản đồ số:56; - diện tích 288,4m²).

Diện tích đất đo thực tế tăng lên so với khi chuyển nhượng là do sai số khi đo đạc (khi chuyển nhượng đo bằng tay và sử dụng P pháp nhân chiều dài với chiều rộng ra diện tích) còn hiện nay đo bằng máy nên mới ra số liệu chính xác là 115,5m².

Trước khi mở phiên tòa ông T đã trả tiền vay của Ngân hàng và đã giải chấp tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa số: 509; tờ bản đồ số: 56; diện tích 288,4m² mang tên hộ ông Đàm Văn T nên giữa ông và ông T đã thống nhất việc hai bên làm thủ tục để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất diện tích 115,5m² ông nhận chuyển nhượng của ông T, bà P, tuy nhiên đến nay vẫn chưa làm thủ tục được. Tại phiên tòa, ông nhất trí việc ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56, diện tích đất 110 m² (Văn phòng đăng ký đất đai đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B, ông T có ý kiến giao cho ông là người trực tiếp làm các thủ tục để ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, ông đồng ý. Do ông và ông T đã thỏa thuận được về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông xin chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản có tranh chấp.

Bị đơn (ông Đàm Văn T) trình bày:

Ông xác định năm 2003 ông có bán cho vợ chồng cháu ruột ông là Đàm Văn H, có vợ Vũ Thị Hồng H diện tích đất 110m² (đo thực tế hiện nay là 115,5m²) trong thửa đất số: 509; tờ bản đồ số: 56; diện tích 288,4m², thửa đất ông bán cho cháu H nay được trích đo là thửa số: 412, tờ bản đồ số 56; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B. Lúc đó do vợ chồng cháu H không có chỗ ở, ông là chú ruột nên đã bán (vừa bán vừa cho) diện tích đất này để vợ chồng cháu H làm nhà. Sau đó vợ chồng cháu H đã làm nhà trên đất và đã xây khuôn viên riêng đồng thời ở trên đất đó từ đó cho đến nay, vợ chồng ông không có ý kiến thắc mắc gì. Tuy nhiên, vì một số điều kiện khách quan do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Nhà nước đã cấp nhưng bị thất lạc nên chưa tách sổ được cho cháu H. Đến năm 2019 thì gia đình ông mới được Nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa kịp tách sổ cho cháu H thì con gái ông là Đàm Thị Q cần vốn làm ăn nên đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của Ngân hàng, nên ông đã đứng ra vay tiền tại Ngân hàng Đ- Chi nhánh B- Phòng Giao dịch P, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể tách được sổ đỏ cho cháu H. Cháu H có đơn yêu cầu vợ chồng ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết (giấy viết tay) năm 2003, ông vẫn nhất trí nhưng trước đây ông chưa trả xong tiền

vay Ngân hàng nên chưa rút được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu H. Đến nay ông đã thanh toán trả cho Ngân hàng Đ chi nhánh tại T đầy đủ số tiền vay tại Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m² đứng tên ông. Ngày 27/8/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 29/3/2019. Ông và cháu H đã đến UBND xã X để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất mà ông đã bán cho vợ chồng cháu ruột ông là Đàm Văn H, có vợ Vũ Thị Hồng H diện tích đất 110m² (đo thực tế là 115,5m²) đã có bản trích đo là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 56; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B, ông đã giao cho cháu H chịu trách nhiệm trực tiếp thực hiện việc làm thủ tục để cháu H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến nay cháu H nói vẫn chưa làm xong thủ tục. Tại phiên tòa ông nhất trí việc cháu H yêu cầu ông tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (nay Văn phòng đăng ký đất đai đo ngày 10/12/2020 là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B, ông đồng ý và đã giao cho cháu H trực tiếp làm các thủ tục để cháu H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tại phiên tòa cháu H đề nghị để cháu H chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản, ông nhất trí và đề nghị Tòa án xem xét.

- *Bị đơn (bà Lê Thị P):* Đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để làm việc và không có văn bản, ý kiến phản hồi gì cho Tòa án và có văn bản ủy quyền có ông Đàm Văn T tham gia tố tụng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Chị Đàm Thị T, chị Đàm Thị Q, anh Đàm Tuấn A, anh Đàm Hải N- do ông Đàm Văn T đại diện) trình bày:* Thửa đất số: 509; tờ bản đồ số: 56; diện tích 288,4m² mang tên hộ ông Đàm Văn T, địa chỉ thửa đất: tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B, nhưng nguồn gốc đất là do ông nội để lại cho bố là Đàm Văn T nên xác định không có công sức đóng góp gì vào thửa đất này. Vì vậy ngày 07/10/2003 bố mẹ các anh chị đã bán một phần diện tích đất trong thửa đất nêu trên cho vợ chồng anh H, chị H, các anh chị hoàn toàn đồng ý việc chuyển nhượng này, không đòi hỏi và không tranh chấp gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Vũ Thị Hồng H) trình bày:*

Bà là vợ của ông Đàm Văn H. Hiện nay, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đang thụ lý giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của chồng bà khởi kiện ông Đàm Văn T với các yêu cầu khởi kiện: “Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng bà (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Văn phòng đăng ký đất đai đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; buộc vợ chồng ông T, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp vợ chồng ông T, bà P không tiếp tục thực hiện thì đề nghị Tòa án tuyên bố bà có quyền đơn P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng

là thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (nay thực đo trên GCN là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B”. Bà hoàn toàn nhất trí và đồng tình với yêu cầu khởi kiện của chồng bà – ông Đàm Văn H.

- *Người đại diện hợp pháp của có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (UBND huyện huyện H) trình bày:*

Việc cấp GCNQSD đất đối với: GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 (thửa đất số 509, tờ 56, diện tích 288,4m²) mang tên hộ ông Đàm Văn T, về trình tự, thủ tục việc cấp GCNQSD nêu trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật (Tộc trưởng hợp cấp lại do mất giấy CNQSD đất).

Trên đây là ý kiến về việc cấp GCNQSD đất đối với thửa đất nêu trên; đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định. Do điều kiện công việc ông xin được vắng mặt tại các phiên hoà giải và xét xử đối với vụ án này.

- *Người đại diện hợp pháp của có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh B- Phòng Giao dịch P; Địa chỉ: Số 292, đường 03/2, phường P, T phố T, tỉnh T) trình bày:* Ngày 15/7/2021 bà Lê Thị P và ông Đàm Văn T đã thanh toán toàn bộ nợ vay của B, hiện tại khách hàng đã không còn quan hệ tín dụng tại Ngân hàng B. Tài sản bảo đảm đang có tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất số CR 034017 và tài sản gắn liền với đất, chủ sở hữu là hộ ông Đàm Văn T, địa chỉ tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B cũng đã được Ngân hàng giải chấp trả lại cho khách hàng. Do vậy, Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh B- Phòng Giao dịch P không còn là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa tiến hành phiên tòa và thực hiện xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 165; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 129; Điều 275; Điều 502; Điều 503; Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn H.

Ghi nhận sự thỏa Tận giữa ông Đàm Văn H và ông Đàm Văn T về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 và về án phí.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m²; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện

H, tỉnh B đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 mang tên hộ ông Đàm Văn T, được ký kết giữa ông Đàm Văn T với ông Đàm Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 07/10/2003 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Ông Đàm Văn T và bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²).

Trường hợp vợ chồng ông T, bà P không tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Đàm Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng H có quyền đơn P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m²; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 mang tên hộ ông Đàm Văn T (có sơ đồ chiều dài kích thước các cạnh của thửa đất như trong sơ đồ thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020), cạnh phía Bắc giáp đường đi là cạnh A1- A2 chiều rộng là 10m; phía Nam giáp đất gia đình ông Ngô Duy Vĩnh là cạnh A3- A4 chiều rộng là 10m; phía Tây giáp đất thổ cư gia đình ông Đám Văn Thọ là cạnh A4- A1 có chiều dài 11m; phía Đông giáp đất thổ cư gia đình ông Đám Văn T là cạnh A2- A3 chiều dài là 10,81m (có sơ đồ kèm theo).

Về án phí: Do ông H xin chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên ông Đàm Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai T tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0003813 ngày 03/6/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa; Xác nhận ông Đàm Văn H đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 21/4/2020 của ông Đàm Văn H đây xác định là quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp:

[2].1. Xét yêu cầu của ông Đàm Văn H yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là

115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; buộc vợ chồng ông T, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp vợ chồng ông T, bà P không tiếp tục thực hiện thì đề nghị Tòa án tuyên bố ông H, bà H có quyền đơn P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m²; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 (thửa đất số 509, tờ 56, diện tích 288,4m²) mang tên hộ ông Đàm Văn T nêu trên, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, các bên đương sự đều thừa nhận giữa gia đình ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị P và ông Đàm Văn H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56, diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc gì. Tuy nhiên, do gia đình ông T bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm được Hợp đồng. Đến năm 2019 thì gia đình ông T mới được Nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa kịp tách sổ cho ông H thì con gái ông T là Đàm Thị Q cần vốn làm ăn nên đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của Ngân hàng, nên ông T đã đứng ra vay tiền tại Ngân hàng Đ- Chi nhánh B- Phòng Giao dịch P, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T chưa làm thủ tục tách được sổ đỏ cho ông H. Đến nay ông T đã thanh toán trả cho Ngân hàng Đ- chi nhánh tại T đầy đủ số tiền vay tại Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m² đứng tên hộ ông Đàm Văn T. Giữa ông T và ông H đã đến UBND xã X để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất mà ông T đã viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông là Đàm Văn H, bà Vũ Thị Hồng H thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56, diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m² đứng tên hộ ông Đàm Văn T; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56, diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m² đứng tên hộ ông Đàm Văn T; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B các bên chưa thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng là công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền (do các bên xác định khi thực hiện hợp đồng thì gia đình ông T bị mất giấy CNQSD đất). Nhưng từ năm 2003, sau khi hai bên thỏa Tận việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông H đã trả cho ông T số tiền 3.00.000đ theo đúng thỏa Tận của hai bên, ông T đã bàn giao cho vợ chồng ông H, bà H quản lý và sử dụng thửa đất số 412, tờ bản đồ số 56, diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²). Thửa đất đã được xây tường bao nên có khuôn viên riêng, sau đó vợ chồng ông H đã xây nhà 02 tầng trên đất, hai bên gia đình không có ý kiến thắc mắc gì từ đó cho tới nay. Do ông T không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H theo quy định đề ông H, bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông H, bà H nên mới phát sinh tranh chấp. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) tại Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B được công nhận có hiệu lực thi hành giữa hai bên. Ông Đàm Văn T, và Lê Thị P phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp vợ chồng ông T, bà P không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Đàm Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng H có quyền đơn P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m²; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 mang tên hộ ông Đàm Văn T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở tại thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m²; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 mang tên hộ ông Đàm Văn T được ký kết giữa vợ chồng ông Đàm Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đàm Văn H tại Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 là hợp pháp cần được chấp nhận.

Tại phiên tòa giữa ông H và ông T đã thống nhất thỏa Tận hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T giao cho ông H trực tiếp thực hiện các thủ tục để ông H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy thỏa Tận này giữa ông T và ông H là tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối gì và không trái với quy định của pháp luật, tuy nhiên do có sự vắng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa nên không ra Quyết định công nhận sự thỏa Tận của các đương sự tại phiên tòa được, nhưng cũng cần ghi nhận sự thỏa Tận này của ông T và ông H trong bản án.

[2].2. Quan hệ giữa ông Đàm Văn T và bà Lê Thị P là quan hệ vợ chồng. Căn cứ vào Điều 288 của Bộ luật dân sự và Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình thì ông T, bà P phải chịu trách nhiệm liên đới đối với việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà H nêu trên.

[2].3. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông Đàm Văn H đã ứng chi để Tòa án tiến hành T lập Hội đồng định giá tài sản để định giá nhà và đất có

tranh chấp hết số tiền là 2.310.000đ (Hai triệu ba trăm mười nghìn đồng). Nay yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận, tuy nhiên ông H xác định tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá, thẩm định tài sản nêu trên, xét là tự nguyện, cần chấp nhận.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn H được chấp nhận, theo quy định thì ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và ông Đàm Văn T, bà Lê Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Đàm Văn H có đề nghị xin chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, ông T cũng đồng ý, xét là tự nguyện, không trái với pháp luật, cần được chấp nhận và ghi nhận sự thỏa Tận về án phí của các đương sự.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 165; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 129; Điều 275; Điều 502; Điều 503; Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn H.

Ghi nhận sự thỏa Tận giữa ông Đàm Văn H và ông Đàm Văn T về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 và về án phí dân sự sơ thẩm.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện bằng Giấy biên nhận quyền sở hữu đất ngày 07/10/2003 giữa bên bán (ông Đàm Văn T) với bên mua là vợ chồng ông (Đàm Văn H, Vũ Thị Hồng H) đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m²; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 mang tên hộ ông Đàm Văn T, được ký kết giữa ông Đàm Văn T với ông Đàm Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 07/10/2003 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Ông Đàm Văn T và bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²).

Trường hợp vợ chồng ông T, bà P không tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Đàm Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng H có quyền đơn P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích

đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 412, Tờ bản đồ số 56 diện tích đất 110 m² (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020 diện tích thực tế là 115,5m²) nằm trong thửa đất số 509, tờ bản đồ số 56, diện tích 288,4 m²; Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện H, tỉnh B đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CR 034017, cấp ngày 05/03/2019 mang tên hộ ông Đàm Văn T (có sơ đồ chiều dài kích thước các cạnh của thửa đất như trong sơ đồ thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đo ngày 10/12/2020), cạnh phía Bắc giáp đường đi là cạnh A1- A2 chiều rộng là 10m; phía Nam giáp đất gia đình ông Ngô Duy Vĩnh là cạnh A3- A4 chiều rộng là 10m; phía Tây giáp đất thổ cư gia đình ông Đàm Văn Thọ là cạnh A4- A1 có chiều dài 11m; phía Đông giáp đất thổ cư gia đình ông Đàm Văn T là cạnh A2- A3 chiều dài là 10,81m (có sơ đồ kèm theo).

Về án phí: Ông Đàm Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai T tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0003813 ngày 03/6/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa; Xác nhận ông Đàm Văn H đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận 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, 7b và Điều 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.

Báo cho đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án;
- Lưu.

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

Nguyễn Xuân Toàn