

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NGẠN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: **42/2020/DS-ST**
Ngày 30-9-2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nhường.

Các Hội Thẩm nhân dân: Ông Trần Đăng Thanh; ông Lãnh Văn Việt.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Minh - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang: Ông Trần Quang Ninh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLST-DS, ngày 28 tháng 4 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2020/QĐST-DS ngày 26/8/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2020/QĐST-DS ngày 11/9/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 27/2020/QĐST-DS ngày 27/9/2020 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 20/TB-TA ngày 28/9/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Vũ Quang C, sinh năm 1980. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- *Bị đơn:* 1. Anh Nông Văn N, sinh năm 1989. Vắng mặt.

2. Chị Dương Thị B, sinh năm 1990. Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967. Có mặt.

4. Ông Nông Văn Th, sinh năm 1971. Vắng mặt.

Điều địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nông Văn Th là ông Giáp Văn Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

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

1. Bà Lưu Thị H, sinh năm 1944. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị H là anh Nông Văn Thg, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

2. Chị Hoàng Thị Thanh L, sinh năm 1986. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang - Do ông Mai Văn D, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lục Ngạn - Đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Vũ Quang C, trình bày:

Anh và vợ chồng anh Nông Văn N và chị Dương Thị B có quan hệ hàng xóm. Đầu năm 2019, anh được biết anh N chị B có nhu cầu bán 02 thửa đất ở thôn T, xã T, huyện L nên anh đã đến gặp vợ chồng anh N, chị B đặt vấn đề hỏi mua 02 thửa đất này. Cụ thể hai thửa đất có đặc điểm như sau:

- Thửa thứ nhất có diện tích 42m² (đất trồng lúa nước) tại thửa số 04, tờ bản đồ số: Mảnh trích đo địa chính ngày 01/3/2016 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà ông S, phía Nam giáp đất nhà anh N (giáp diện tích đất ở 48m²); Phía Bắc giáp con mương, Phía tây giáp nhà ông Trường. Thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp đứng tên ông Nông Văn N. Trên đất có 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh xây hết đất.

- Thửa thứ hai có diện tích 48m² (chiều rộng 6,0m, chiều dài 8m) tại khu Bờ Đập, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà ông S, phía Bắc giáp đất nhà anh N (giáp thửa 42m² nêu trên), phía Tây giáp đất nhà anh Thành, phía Nam giáp đường quốc lộ 31. Thửa đất này được UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N. Trên đất có 01 căn nhà hai tầng mái tôn xây hết đất.

Hai bên thống nhất anh N, chị B sẽ chuyển nhượng cho anh hai thửa đất nêu trên với giá 800.000.000 đồng. Anh đã thanh toán cho anh N, chị B 780.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng thì các bên thỏa thuận đến ngày 20/3/2019 anh N chị B chuyển đồ đạc ra khỏi nhà, bàn giao nhà, đất cho anh thì anh sẽ trả nốt 20.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh và vợ chồng anh N, chị B có đến Ủy ban nhân dân xã T để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và đã được chỉnh lý thay đổi ở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 24/01/2019. Tuy nhiên đến ngày 20/3/2019, vợ chồng anh N, chị B không bàn giao nhà, đất cho anh nên anh không thể sử dụng được. Anh đã nhiều lần yêu cầu anh N, chị B

bàn giao nhà, đất cho anh nhưng đến nay anh N chị B vẫn chưa thực hiện. Hiện nay anh không có nhà ở, phải thuê nhà nên anh đã có đơn đề nghị UBND xã T hòa giải cho anh và vợ chồng anh N, chị B nhưng vợ chồng anh N, chị B không đến hòa giải. Hiện nay anh N chị B không có mặt ở nhà, bố mẹ đẻ anh N là ông Nông Văn Th bà Nguyễn Thị T là người đang quản lý tài sản anh đã mua của anh N chị B, tuy nhiên khi anh yêu cầu ông Th bà T bàn giao nhà đất cho anh thì ông Th bà T không đồng ý.

Nay anh làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn giải quyết buộc anh N, chị B, ông Th bà T phải bàn giao trả cho anh 02 (hai) thửa đất cùng tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 01 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo số vào sổ: CS 00584 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/10/2017 đứng tên ông Nông Văn N và 01 thửa đất 1 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo số vào sổ: CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N đều tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, hiện được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận quyền sở hữu của anh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 24/01/2019.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/7/2020 bị đơn ông Nông Văn Th trình bày: Bố mẹ ông là ông Nông Văn H1 và bà Lưu Thị H. Vào năm 1982 bố mẹ ông được hợp tác xã giao cho 01 thửa ruộng có diện tích 5 sào để canh tác (Sau này trong quá trình quy hoạch làm hành lang giao thông thì diện tích đất chỉ còn là 3 sào 6 thước = 1.224m²). Bố mẹ ông canh tác ổn định từ năm 1999 thì bố mẹ ông cho ông diện tích đất này, ông tiếp tục canh tác ổn định đến khoảng năm 2014 - 2015 thì ông và con trai ông là Nông Văn N cùng bỏ tiền ra xây dựng một căn nhà 02 tầng. Trong quá trình sử dụng gia đình ông có chuyển nhượng cho anh Giáp Văn Th1, Hoàng Văn V và Giáp Văn S (một suất chuyển nhượng có chiều rộng 5m, chiều dài thì chạy sâu vào hết đất). Ngoài ra hộ gia đình ông còn đôi đất cho hộ liền kề. Việc anh N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận như thế nào thì ông không biết, việc anh N đứng tên chủ sở hữu diện tích đất như thế nào ông cũng không biết do ông không biết chữ và anh N không nói gì với ông. Nay anh C đòi nhà đất của gia đình ông thì ông không đồng ý vì ông không biết việc mua bán chuyển nhượng giữa anh N và anh C, khi hai bên chuyển nhượng đất cho nhau thì vợ chồng ông không có ở nhà.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/7/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Nông Văn Th và là mẹ của anh Nông Văn N. Bà hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của ông Nông Văn Th. Nay anh C khởi kiện buộc anh N chị B phải trả lại nhà đất cho anh C thì bà không đồng ý. Hiện nay anh con trai bà là anh Nông Văn N và chị Dương Thị B đi làm ăn đâu bà không rõ, bà và chồng bà là ông Nông Văn Th đang là người trông 02 con cho anh N chị B và là người đang quản lý trực tiếp tài sản của anh N chị B. Từ khi bà và ông Th quản lý tài sản của anh N chị B thì ông bà không xây dựng thêm công trình hay tài sản gì khác trên diện tích đất anh N chị B bán cho anh C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2020 chị Hoàng Thị Thanh L trình bày: Chị là vợ của anh Vũ Quang C, vợ chồng chị và vợ chồng anh Nông Văn N, chị Dương Thị B có quan hệ là hàng xóm. Năm 2019 vợ chồng chị có biết vợ chồng anh N chị B có nhu cầu bán hai thửa đất ở thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Do có nhu cầu mua đất và được biết vợ chồng anh N chị B đã được cấp giấy chứng nhận 02 thửa đất này nên vợ chồng chị và vợ chồng anh N có làm hợp đồng chuyển nhượng mua bán và được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã T. Vợ chồng chị đã thanh toán đủ cho anh Nhà chị B. Tuy nhiên anh N chị B không bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng chị. Đến nay chị cũng nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Quang C là chồng chị và đề nghị anh N chị B phải bàn giao 02 thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng chị.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/7/2020 bà Lưu Thị H trình bày: Bà là bà nội của anh Nông Văn N. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp giữa anh Vũ Quang C và anh Nông Văn N cụ thể: Năm 1982, bà và chồng bà là ông Nông Văn H1 (đã chết) được hợp tác xã chia cho 01 thửa ruộng diện tích là 5 sào. Trong quá trình sử dụng đến năm 1999 thì bà có cho con trai ông bà là Nông Văn Th, sinh năm 1971 thửa đất này. Sau đó ông Th sử dụng canh tác để trồng lúa, và được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu là anh Nông Văn N (con trai ruột anh Nông Văn Th). Việc anh N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết nên cũng không biết việc anh N đứng tên chủ sở hữu. Việc anh N chuyển nhượng thửa đất cho anh Vũ Quang C thì gia đình bà hoàn toàn không biết. Nay anh C khởi kiện buộc anh N chị B phải trả lại nhà đất cho anh C thì bà không đồng ý vì theo bà đất này là của bà.

Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang do ông Mai Văn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp CS 00548 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang thể hiện thửa đất số 01, tờ bản đồ: Mảnh trích đo địa chính ngày 01/3/2016 thể hiện thửa đất có diện tích 42,0m². Tuy nhiên, tại kết quả đo đạc chính lý địa chính thửa đất ngày 20/7/2020 thể hiện thửa đất có diện tích 50,2m². Như vậy, kết quả đo đạc thực tế diện tích đất đang sử dụng đã chênh lên so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8,2m². Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang thể hiện sau khi chuyển nhượng thửa đất còn lại có diện tích 48m². Tuy nhiên, tại kết quả đo đạc chính lý địa chính thửa đất ngày 20/7/2020 thể hiện thửa đất có diện tích 52,8m². Như vậy, kết quả đo đạc thực tế diện tích đất đang sử dụng đã chênh lên so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4,8m². Việc chênh lệch diện tích đất trên do nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân sai số đo đạc.

Anh N chị B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp công khai chứng cứ

và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh N chị B không cung cấp văn bản ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của anh C, không tham dự phiên họp, phiên hòa giải nên Tòa án không thu thập lời khai, ý kiến của anh Nông Văn N chị Dương Thị B được. Qua xác minh tại UBND xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho biết: Hiện nay anh Nông Văn N chị Dương Thị B vẫn đang cư trú, sinh sống tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, chưa chuyển đi đâu. Tại Công văn số 6747/QLXNC-P5 ngày 19/5/2020 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an cung cấp thông tin anh Nông Văn N chị Dương Thị B không có thông tin về việc cấp hộ chiếu và xuất nhập cảnh tại Cục Quản lý xuất nhập cảnh.

Tại biên bản xác minh ngày 04/8/2020, Ủy ban nhân dân xã T cung cấp: Ngày 21/01/2019, anh Vũ Quang C, anh Nông Văn N và chị Dương Thị B có đến Ủy ban nhân dân xã T để xác lập, ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã có chứng thực nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Quang C với anh Nông Văn N và chị Dương Thị B ngày 21/01/2019, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối gì. Anh N chị B tách khẩu ra ở riêng từ ngày 25/02/2010 có hai người con chung là Nông Thị Phương và Nông Chấn Phong đều sinh ngày 11/8/2010. Ông Nông Văn Th và bà Nguyễn Thị T là bố mẹ đẻ anh N nhập khẩu vào hộ khẩu anh Nông Văn N từ ngày 28/11/2017.

Tại biên bản xác minh ngày 04/8/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cung cấp: Việc anh Nông Văn N, chị Dương Thị B chuyển nhượng diện tích 42m² đất trồng lúa thay đổi nội dung chính lý theo hồ sơ số 336 ngày 22/01/2019 và chuyển nhượng diện tích 48m² đất ở thay đổi nội dung chính lý theo Hồ sơ số 325 ngày 24/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn cấp chuyển nhượng cho anh Vũ Quang C, sinh năm 1980, địa chỉ thường trú thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên giữa anh C, anh N và chị B được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật. Cả hai diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng đều đứng tên anh Nông Văn N, đất không bị kê biên, cấm chuyển nhượng, chuyển dịch. Do vậy được chuyển nhượng theo quy định.

Tại phiên tòa anh Vũ Quang C trình bày: Anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn buộc anh N, chị B, ông Th bà T phải bàn giao trả cho anh 02 (hai) thửa đất cùng tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 01 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo sổ vào sổ: CS 00584 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/10/2017 đứng tên ông Nông Văn N và 01 thửa đất 1 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo sổ vào sổ: CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N đều tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện

Lục Ngạn xác nhận quyền sở hữu của anh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 24/01/2019. Chị Hoàng Thị Thanh L nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Quang C.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Quang C. Bà xác định toàn bộ nhà và các công trình khác nằm trên 02 diện tích đất anh N, chị B đã bán cho anh C là do anh N chị B xây dựng trên phần đất của bà và ông Th cho anh N chị B ra ở riêng. Tuy nhiên khi anh N chị B bán 02 diện tích này cùng tài sản trên đất thì bà và ông Th không có ở nhà và đang đi làm ăn xa nên bà và chồng bà không biết. Nay anh C đòi nhà đất đã mua của anh N chị B thì bà không đồng ý vì khi mua bán không hỏi ý kiến của vợ chồng bà. Khi bà và ông Th ở trên diện tích đất và nhà của anh N chị B thì vợ chồng bà không xây dựng thêm công trình nào trên đất.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Nông Văn Th là anh Giáp Văn Đ trình bày: Việc mua bán giữa anh C và vợ chồng anh N là không hợp pháp vì không có chữ ký của chính quyền thôn, người dân xung quanh thì không ai biết việc mua bán giữa anh C và vợ chồng anh N. Hơn nữa, trong hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C và vợ chồng anh N không có chữ ký của ông Nông Văn Th, bà Nguyễn Thị T. Nay anh C khởi kiện buộc anh N chị B phải trả lại nhà đất cho anh C thì bị đơn không đồng ý. Anh Giáp Văn Đ trình bày anh là hàng xóm của anh N chị B, vào ngày 30/8/2017 anh có chuyển nhượng cho anh N diện tích 42m² đất trồng lúa nước nằm sau diện tích đất ở của anh N.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị H là anh Nông Văn Thg trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Quang C thì bà H không đồng ý vì trong quá trình mua bán, chuyển nhượng không có sự tham gia của các thành viên trong gia đình anh N là ông Th, bà T.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự: Thẩm phán, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự tố tụng, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ, tài liệu theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc, trình tự tố tụng dân sự; Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành nghiêm chỉnh về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai; Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 271; Điều 272; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326 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 anh Vũ Quang C: Buộc anh Nông Văn N và chị Nông Thị Bình, ông Nông Văn Th bà Nguyễn Thị T phải bàn giao trae cho anh Vũ Quang C 02 thửa đất gồm: 01 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo sổ vào sổ: CS 00584 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/10/2017 đứng tên ông Nông Văn N và 01 thửa đất 1 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo sổ vào sổ: CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N đều tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, hiện được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận quyền sở hữu của anh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 24/01/2019 cùng tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp III loại 2 có tổng diện tích 170,75m²; 01 nhà bếp diện tích 42.6m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 21,7m²; 01 ki ốt diện tích 31.25m².

- Tạm giao cho anh Vũ Quang C quản lý sử dụng 4.8m² diện tích đất ở (nằm trong diện tích 48m² đất ở tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và 8.2m² đất trồng lúa nước (nằm trong diện tích 42m² đất trồng lúa tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Về chi phí thẩm định giá tài sản: Anh Vũ Quang C nhận chịu cả chi phí thẩm định giá tài sản, xác nhận anh C đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 5.000.000 đồng.

Về án phí: Anh Nông Văn N chị Dương Thị B, bà Nguyễn Thị T, ông Nông Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Vũ Quang C số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật, thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Anh Vũ Quang C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn giải quyết buộc anh N, chị B, ông Th, bà T phải có trách nhiệm bàn giao trả cho anh 02 thửa đất cùng tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nông Văn N, hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn đăng ký sang tên anh Vũ Quang C, diện tích nhà đất nêu trên đều tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang theo quy định tại Điều 26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Bị đơn anh Nông Văn N chị Dương Thị B được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng tại phiên tòa vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn đã ghi đúng, đầy đủ địa chỉ của bị đơn. Qua xác minh tại địa phương và xác nhận của gia đình anh N thì hiện nay anh N chị B vẫn có hộ khẩu tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang nhưng anh N chị B hiện đi đâu thì không rõ. Tại Công văn số 6747/QLXNC-P5 ngày 19/5/2020 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an cung cấp thông tin anh Nông Văn N và chị Dương Thị B không có thông tin xuất nhập cảnh tại Cục Quản lý xuất nhập cảnh.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là trường hợp cố tình giấu giếm địa chỉ. Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết theo thủ tục chung và xét xử vắng mặt anh N, chị B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H, ông Th được triệu tập họp lệ lần thứ hai vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của bà H là anh Nông Văn Thg và người đại diện theo ủy quyền của ông Th là anh Giáp Văn Đ có mặt. Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[2.1]. Anh Nông Văn N được cơ quan nhà nước cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 01 diện tích đất 42m² (đất trồng lúa nước) tại thửa số 04, tờ bản đồ số: Mảnh trích đo địa chính ngày 01/3/3016 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Sổ vào sổ: CS 00584 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/10/2017 đứng tên ông Nông Văn N; 01 diện tích đất 48m² tại khu Bờ Đập, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, sổ vào sổ: CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N. Cả hai diện tích đất này đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nông Văn N và trong thời kỳ hôn nhân với chị Dương Thị B. Thời điểm anh N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh N chị B đã tách khẩu ra ở riêng không còn ở chung với bố mẹ anh N và ông Th bà T. Do vậy anh N là người sử dụng đất của 02 diện tích đất nêu trên. Do là người sử dụng đất của 02 diện tích đất nêu trên nên anh N có các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai.

[2.2]. Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, qua xác minh tại địa phương cho thấy: Khi thiết lập giao dịch, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với anh N chị B, đều khẳng định các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện, tự do thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau, việc chuyển nhượng đúng quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự. Nội dung, hình thức hợp đồng đúng quy định tại Điều 501 và Điều 502 Bộ luật

Dân sự. Hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, phía người mua là anh C đã thanh toán đủ tiền mua đất cho anh N chị B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với anh N, chị B không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký sang tên anh C. Các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục của pháp luật do vậy hợp đồng này là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/01/2019 thì giữa anh N, chị B và anh C có làm một bản cam kết viết tay với nội dung anh N chị B bán cho anh C 02 diện tích đều mang tên anh N “Phía đông giáp nhà anh Sáng, phía giáp quốc lộ 31 rộng 6m, phía bắc giáp mương nước bờ đập rộng 8m, phía tây giáp đất ông Giáp Văn Thành, đất có chiều dài từ tim đường vào là 45m”. “Bán đất và nhà còn nguyên vẹn không tháo dỡ”. “Chúng tôi cam kết với anh C là ngày 25.03.2019. Tức ngày 20.02.2019 âm lịch là gia đình tôi thu dọn toàn bộ đồ đạc bàn giao nhà cho anh C”. Tuy nhiên đến thời hạn như cam kết ở trên anh N chị B không bàn giao nhà đất cho anh C. Đến nay ông Th bà T đang là người chiếm giữ nhà đất của anh Vũ Quang C đã mua của anh N chị B với lý do khi bán nhà đất nêu trên các bên không hỏi ý kiến ông bà, do vậy ông bà không nhất trí việc mua bán này.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc mua bán 02 diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên giữa anh N chị B và anh C là hợp pháp. Cả hai diện tích đất nêu trên đều đứng tên anh Nông Văn N, khi 02 diện tích đất này được cấp cho anh N thì anh N chị B đã tách khẩu ra ở riêng chỉ có anh N chị B. Anh N, chị B tách khẩu từ gia đình ông Th bà T ra ở riêng từ ngày 25/02/2010, diện tích đất 42m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/10/2017 đứng tên ông Nông Văn N, diện tích đất 48m² do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N. Đến ngày 28/11/2017 ông Th bà T mới nhập khẩu vào hộ khẩu nhà anh N chị B. Do đó cả 02 diện tích đất và tài sản trên đất đều hình thành trong thời kỳ hôn nhân của anh N chị B, do vậy anh N chị B có toàn quyền định đoạt tài sản này.

Đến nay, anh N chị B, ông Th bà T không bàn giao đất cùng tài sản trên đất cho anh C theo như thỏa thuận trong hợp đồng là không đảm bảo quyền lợi cho anh C. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C. Cần buộc anh Nông Văn N và chị Dương Thị B phải có trách nhiệm bàn giao trả cho anh Vũ Quang C 02 (hai) thửa đất cùng tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 01 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo sổ vào sổ: CS 00584 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/10/2017 đứng tên ông Nông Văn N và 01 thửa đất được cấp giấy chứng nhận theo sổ vào sổ: CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N đều tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận quyền sở hữu của anh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 24/01/2019 cùng tài sản trên đất.

[3]. Sau khi thẩm định hiện trạng thực tế 02 thửa đất nêu trên thì thấy: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp CS 00548 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang thể hiện thửa đất số 01, tờ bản đồ: Mảnh trích đo địa chính ngày 01/3/2016 thể hiện thửa đất có diện tích 42,0m². Tuy nhiên, tại kết quả đo đạc chỉnh lý địa chính thửa đất ngày 20/7/2020 thể hiện thửa đất có diện tích 50,2m², tăng lên so với diện tích được cấp là 8,2m². Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang thể hiện sau khi chuyển nhượng thửa đất còn lại có diện tích 48m². Kết quả đo đạc chỉnh lý địa chính thửa đất ngày 20/7/2020 thể hiện thửa đất có diện tích 52,8m², tăng lên so với diện tích được cấp là 4,8m². Đối với diện tích tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Xác định diện này không có tranh chấp với ai và đang được anh N sử dụng ổn định. Do vậy cần tạm giao cho anh Vũ Quang C tiếp tục sử dụng diện tích đất này. Khi nào có nhu cầu và có đầy đủ điều kiện được cấp thì anh C liên hệ cơ quan chuyên môn để cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này theo quy định pháp luật.

[4]. Đối với ý kiến của ông Th, bà T và bà H cho rằng đây là tài sản của ông bà không phải tài sản của anh N, việc anh N đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi nào ông bà không được biết, ông bà chưa cho anh N diện tích đất này. Tuy nhiên ông Th, bà T và bà H không cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu của ông bà đối với 02 thửa đất và tài sản trên đất mà anh N chị B đã chuyển nhượng cho anh Vũ Quang C. Anh Vũ Quang C khi mua bán chỉ biết anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thực hiện việc chuyển nhượng còn anh C không thể biết trước đó anh N được cấp thế nào. Ông Th, bà T, bà H cho rằng đây là sản của ông bà và việc anh N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà không đúng quy định thì ông bà có quyền khởi kiện anh N bằng một vụ án khác để đảm bảo quyền lợi của mình.

[5]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Anh Vũ Quang C tự nguyện xin chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và đã nộp đủ số tiền này, nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của anh C.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116; Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 272; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Quang C.

Buộc anh Nông Văn N, chị Dương Thị B, ông Nông Văn Th, bà Nguyễn Thị T phải bàn giao trả cho anh Vũ Quang C 02 thửa đất và tài sản trên đất gồm:

- 01 thửa đất có diện tích đất 48m² tại khu Bờ Đập, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ: CH 000238 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/6/2013 đứng tên ông Nông Văn N; 01 thửa đất có diện tích đất 42m² (đất trồng lúa nước) tại thửa số 04, tờ bản đồ số: Mảnh trích đo địa chính ngày 01/3/2016 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Số vào sổ: CS 00584 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/10/2017 đứng tên ông Nông Văn N. Cả hai thửa đất này đã được được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận quyền sở hữu của anh Vũ Quang C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2019.

- Tài sản trên 02 thửa đất gồm: 01 nhà cấp III loại 2 có tổng diện tích 170,75m²; 01 nhà bếp diện tích 42,6m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 21,7m²; 01 ki ốt diện tích 31,25m².

- Tạm giao cho anh Vũ Quang C quản lý sử dụng 4,8m² diện tích đất ở (nằm trong diện tích 48m² đất ở tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và 8,2m² đất trồng lúa nước (nằm trong diện tích 42m² đất trồng lúa tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

2. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vũ Quang C: Anh Vũ Quang C phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận anh C đã nộp đủ và thanh toán theo biên bản thanh toán ngày 20/7/2020.

3. Về án phí: Anh Nông Văn N, chị Dương Thị B, ông Nông Văn Th bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Vũ Quang C số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0001249 ngày 28/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Án xử công khai sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lục Ngạn;
- Chi cục THADS huyện Lục Ngạn.
- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu: VP, HS.

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

(đã ký)

Nguyễn Đức Nường