

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LƯƠNG SƠN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST
Ngày: 16/7/2021

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LƯƠNG SƠN – HÒA BÌNH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Huyền và ông Trần Ánh Hồng
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Vân – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Hồng Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 07 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2020/TLST - DS ngày 13 tháng 10 năm 2020, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2021/QĐXXST – DS ngày 14/04/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1989 (có mặt)
2. Chị Nguyễn Thị O, sinh năm 1992 (có mặt)
Cùng HKTT tại: Xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh H.
Anh Nguyễn Hoàng T ủy quyền cho chị Nguyễn Thị O

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1959 (có mặt)
2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (vắng mặt)
Cùng HKTT tại: Xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh H

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Phi Tr, sinh năm 1983 (vắng mặt)
2. Anh Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1986 (vắng mặt)
3. Chị Bùi Thị T, sinh năm 1996 (vắng mặt)
Cùng HKTT tại: Xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Nguyễn Hoàng T chị Nguyễn Thị O trình bày:

Năm 2015, gia đình anh Tuấn, chị O có thuê một gian nhà cấp 4 của gia đình ông Tr, bà L để kinh doanh bán hàng. Đến tháng 6 năm 2018 ông Tr bà Lý có công việc cần tiền nên đã gọi vợ chồng anh chị nói là muốn bán phần đất vợ chồng anh chị đang thuê để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Giá bán 100.000.000đồng /m² mặt đường chạy sâu vào đến quán kinh doanh internet của gia đình ông Tr bà Lý. Do có nhu cầu sử dụng đất và nhà nên gia đình anh chị đồng ý mua với giá 100.000.000đồng/m², tổng 3m² mặt đường thành tiền 300.000.000đồng.

Ngày 10 tháng 6 năm 2018, ông Tr, bà Lý, anh T, chị O ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Cụ thể chiều rộng mặt đường là 3m, chiều dài đến giáp đất còn lại nhà ông Tr là 23,4m, tổng diện tích là 70,2m² trên thửa đất số 434, tờ bản đồ 41. Khi đó và lập hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của hộ liên kề là anh Nguyễn Văn Hương và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Th nay là xã C). Trên đất có 01 nhà diện tích 12m². Tổng số tiền anh Tuấn, chị O phải trả cho ông Tr, bà L là 300.000.000đồng, ông Tr và bà L đã nhận đủ tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh T chị O sửa lại nhà, lát đá hoa, trần thạch cao, lắp cửa kính và xây tường bao xung quanh phần đất nhận chuyển nhượng cao khoảng 2m, còn ông Tr, bà L có đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn trích đo phần đất để anh T, chị O làm thủ tục sang tên. Kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp là 69,2 m². Đến ngày 11/10/2018 hai bên lập lại hợp đồng, ông Tr và bà Lý đã ký vào hợp đồng nhưng anh Nguyễn Quang Đ và anh Nguyễn Phi Tr con của ông Tr bà L không ký vào Hợp đồng. Anh Tr nói đất của bố mẹ thì bố mẹ ký, còn anh Đạo nói để anh Đạo lo tiền chuộc lại đất. Gia đình anh T, chị O đồng ý cho gia đình ông Tr bà L thời gian 3 tháng lo tiền chuộc lại đất. Nhưng hết 3 tháng gia đình ông Tr không có ý kiến gì.

Ngày 15/6/2020 anh T, chị O có đơn đề nghị UBND xã C giải quyết. Ngày 29/6/2020 UBND xã C lập biên bản làm việc đề nghị gia đình ông Tr, bà L, anh Tr, anh Đ chậm nhất đến ngày 10/7/2020 phải hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng đất cho gia đình anh T chị O Do gia đình ông Tr, bà L, anh Tr, anh Đ không hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng đất cho gia đình anh chị nên anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị O đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phi Tr, anh Nguyễn Quang Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 69,2m² thửa đất số 498, tờ bản đồ 41 tại xóm Phụng S xã Cao D, huyện L, tỉnh Hòa B cho anh chị.

***Về phía bị đơn:** *Tại văn bản ngày 02/12/2020, ngày 23/12/2020, ngày 26/3/2021 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Tr trình bày:*

Phần diện tích đất chuyển nhượng cho anh T và chị O nằm trên thửa đất số đất số 343, tờ bản đồ 41, tại thôn P Sò xã Cao D, nguồn gốc thửa đất này là từ năm 1990, ông và bà L có xây nhà văn hóa cho xóm Phụng S, khi xây xong thì ông bà đổi công xây để lấy đất. Đến năm 2001 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2015 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Ch và tên bà Nguyễn Thị L Do cần tiền chi tiêu trong gia đình và trả ngân hàng. Đến ngày 06/10/2018, ông và bà Lý có ký hợp đồng chuyển nhượng 70,2m² tại thửa đất số 343, tờ bản đồ 41 cho anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị O với giá 300.000.000đồng, ông Tr và bà Lý đã nhận đủ tiền. Sau khi bán đất ông đã làm đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về đo lại. Kết quả theo trích đo là

69,2m², trên đất có 01 quán bán nước rộng khoảng 12m². Sau khi nhận chuyển nhượng anh Tuấn, chị O đã sửa chữa nhà và xây tường bao xung quanh đất. Số tiền bán đất, ông và bà L đã trả Ngân hàng và chi tiêu mua sắm trong gia đình. Trước khi bán đất cho nhà Tuấn Oanh, ông có nói với anh Tr và anh Đ, nhưng các con ông không có ý kiến gì. Nguyên nhân dẫn tới việc anh Trường, anh Đ không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là do anh T, chị O có những lời nói không hay. Việc anh T, chị O sửa chữa nhà và xây dựng tường bao gia đình ông đều biết và không ai có ý kiến gì. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay gia đình chị O, anh T vẫn ở và bán hàng trên phần đất đó. Quan điểm của ông là: ông và bà Lý đã bán đất và đã nhận đủ tiền, anh Tuấn, chị O cứ thế mà sử dụng.

** Tại văn bản ngày 11/11/2020, 15/12/2020, ngày 26/3/2021 bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Gia đình có thửa đất số 434, tờ bản đồ 41 diện tích đất 565,3m² địa chỉ tại xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh H, năm 1990 vợ chồng bà xây nhà văn hóa xóm Phụng Sồ sau đó đổi công xây cho HTX để lấy đất thửa đất này. Năm 2001 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Tr và tên bà Nguyễn Thị L. Năm 2017 gia đình có cho vợ chồng anh T, chị O thuê quán bán hàng. Năm 2018 do cần tiền nên bà gọi nhà O, T để bán 1m mặt đường xóm Phụng Sồ với giá 100.000.000đồng/m kéo dài sát nhà ở của gia đình. Sau đó ông T tự ý bán tiếp cho anh Tuấn, chị Oanh 2m mặt đường cũng giá chuyển nhượng 100.000.000đ/m. Bà chỉ đồng ý bán 1m còn 2m bà không đồng ý. Nhưng khi ký hợp đồng thì ông Tr ép bà ký bán 3m. Bà và ông Tr đã nhận số tiền 300.000.000đồng nhưng bà chỉ được cầm 100.000.000đồng để mang trả cho ngân hàng, số còn lại ông Tr chi tiêu hết. Sau khi nhận chuyển nhượng anh T, chị O đã sửa chữa ngôi nhà và xây tường bao quanh lô đất. Việc chuyển nhượng 1m đường và nhận 100.000.000đồng để trả ngân hàng thì các con bà đều biết và không ai có ý kiến gì. Nay bà và các con xin được chuộc lại đất khi nào có tiền thì trả cho nhà anh T, chị O.

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

Anh Nguyễn Phi Tr trình bày: Gia đình gồm 07 nhân khẩu cùng sinh sống tại diện tích đất có địa chỉ xóm Phụng Sồ, xã C, huyện L, tỉnh H. Nguồn gốc phần diện tích đất bố mẹ anh chuyển nhượng cho anh Tuấn, chị O có được là do khoảng năm 1990, bố mẹ anh xây nhà văn hóa cho xóm Phụng Sồ và đổi công lấy đất nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị . Khoảng tháng 6, 7 năm 2018 bố mẹ anh có chuyển nhượng cho anh T, chị O một phần trong tổng số diện tích đất của gia đình. Việc bố mẹ anh chuyển nhượng đất cho anh Tuấn, chị O diện tích đất bao nhiêu anh không biết nhưng có biết việc bố mẹ anh đã nhận của anh Tuấn, chị O là 300.000.000đồng. Trong số tiền này gia đình anh đã trả Ngân hàng một phần còn lại bố anh tiêu gì anh không biết. Cách đây khoảng 02 năm anh thấy nhà anh Tuấn, chị O sửa lại nhà và xây tường bao quanh đất. Việc này anh có biết, anh không đồng ý nhưng nhà T, O vẫn cứ xây. Lý do anh không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là muốn chuộc lại đất hoặc nhất trí cho vợ chồng anh Tuấn, chị O thuê đất với thời hạn 50 năm để trừ vào số tiền 300.000.000đồng mà bố mẹ anh đã nhận của nhà Tuấn, O.

Anh Nguyễn Quang Đ trình bày: Năm 2018 bố mẹ anh là Nguyễn Văn Trinh và Nguyễn Thị L có bán cho anh Tuấn chị O 3m đất mặt đường xóm Phụng Sồ kéo dài là 23m, giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4. Bố mẹ anh đã nhận 247.000.000đồng số còn lại anh Tuấn, O chưa trả. Khi nhận tiền bán đất bố mẹ anh có mang trả Ngân hàng 80.000.000đồng đã vay để cho anh Kinh doanh, số tiền còn lại bố anh mua sắm bàn thờ, quạt phun nước và chi tiêu trong gia đình vì bố anh là chủ gia đình. Nguồn gốc phần diện tích chuyển nhượng cho anh Tuấn, chị O là do bố mẹ anh mua từ năm 1990 nên thuộc quyền sử dụng của ông T và bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng cho anh T, chị O đã sửa lại nhà và xây tường bao quanh đất. Khi xây tường bao gia đình anh có mặt đầy đủ, anh Tr có nói” Không được xây” nhưng anh T nói ông Trinh bà L đã bán đất rồi nên anh Tr không nói gì nên anh Tuấn tiếp tục xây. Hiện nay anh T, chị O vẫn đang sử dụng nhà ở và phần đất nhận chuyển nhượng của gia đình anh.

Lý do anh không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là do anh Tr không ký nên anh cũng không ký. Nay anh T, chị O yêu cầu gia đình anh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh muốn chuộc lại đất hoặc cho anh T, chị O thuê lại thời hạn 50 năm để trừ vào số tiền bố mẹ anh đã nhận là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

Chị Bùi Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: hiện không có mặt tại nơi cư trú, đã được Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật. Do chị T không có mặt và không có văn bản ghi ý kiến quan điểm về việc giải quyết tranh chấp.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Tr khẳng định, chị Bùi Thị T kết hôn với con trai ông là Nguyễn Phi Tr năm 2016, chị Tuyên về chung sống với gia đình ông. Nhưng thời gian khoảng từ cuối năm 2018 đến nay chị T đi làm ăn xa ít khi về nhà và không có công sức đóng góp gì đối với phần đất mà gia đình ông đã chuyển nhượng cho anh T và chị O.

Tòa án tiến hành cho các đương sự tiếp cận công khai chứng cứ, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, phiên hòa giải không thành.

Ngày 15/12/2020 Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản phần diện tích đất ông Tr, bà L chuyển nhượng cho anh Tuấn và chị O

Kết quả thẩm định: Phần đất trong hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 69,2m², nằm trong thửa số 434, tờ bản đồ 41, tại xóm Phụng Sồ, xã C, huyện L, tỉnh H. Trên thửa đất có 01 nhà xây (quán) hiện tại anh T và chị O đang quản lý, sử dụng làm cửa hàng bán thuốc tây, xung quang thửa đất xây tường bao cao 1,8m.

Kết quả định giá: Tài sản nhà và đất có giá trị là 257.584.000đồng.

Tại biên bản xác minh ngày 26/3/2021, đại diện UBND xã Cao Dương cung cấp về nguồn gốc thửa đất số diện tích đất 565,3m² tại thửa đất số 434, tờ bản đồ 41 địa chỉ tại xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh H của gia đình ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L. Có nguồn gốc năm 1990 ông Tr và bà L có xây nhà văn hóa xóm Phụng Sồ, sau đó ông Trinh bà Lý đổi công xây dựng lấy thửa đất này. Vì ông Tr và bà L có công sức tạo nên thửa đất nên trong sổ địa chính có ghi họ ông Nguyễn

Văn Tr và bà Nguyễn Thị L. Tháng 6/2018 ông Trinh và bà Lý có chuyển nhượng một phần cho chị O và anh T. khi chuyển nhượng có xác nhận chính quyền địa phương. Đến khoảng tháng 10 năm 2018 anh T, chị O làm thủ tục sang tên thì anh Tr và anh Đ là các con của ông Tr và bà L không ký vào hợp đồng. Chị O và anh T có đơn đề nghị UBND xã giải quyết, do hai bên không thống nhất đư nên anh Tuấn chị Oanh đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết.

Theo sổ địa chính năm 2001, có ghi hộ ông Nguyễn Văn Ch là ghi nhầm, thực tế là ông Nguyễn Văn Tr vì ở xóm Phụng Sồ không có ai tên Nguyễn Văn C

Đại diện xóm Ph cho biết: Việc hai chuyển nhượng mua bán đất như thế nào chính quyền địa phương không nắm được. Tuy nhiên hiện tại anh T chị O đang sử dụng phần đất của anh ông Tr và bà L và đã xây tường bao xung quanh và sửa lại quán bán hàng. Khi xây tường bao và sửa chữa nhà không xảy ra tranh chấp gì.

Ông Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn H cũng khẳng định gia đình Anh T, chị O mua đất của ông Trinh và bà L, lý do tại sao anh Tr và anh Đ không ký thì không ai biết. Còn việc gia đình anh Tuấn, chị O xây tường bao quanh đất và sửa nhà ở thì mọi người hàng xóm và gia đình ông Tr đều chứng kiến, không xảy ra tranh chấp gì.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Lương Sơn tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự được bảo đảm đầy đủ quyền và nghĩa vụ đúng luật định, việc niêm yết văn bản tố tụng đúng quy định.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định của BLTTDS; người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 129 Điều 213, Điều 221, Điều 429, Điều 500, 501, 502 BLDS; Điều 166, Điều 203 luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng Tuấn và chị Nguyễn Thị Oanh về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Trinh và bà Nguyễn Thị Lý. Ông Trinh bà Lý được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{1} *Tố tụng:* Về quan hệ tranh chấp, theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2020 anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị O khởi kiện ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Lyêu cầu ông Tr và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thửa số 434; tờ bản đồ 41; diện tích 69,2m² tại xóm P, xã T (nay là xã Ca) huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

{1.2} *Về thẩm quyền*: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thửa đất số 434; tờ bản đồ 41; diện tích 69,2m² có địa chỉ thuộc thôn Phụng Sồ, xã Tân Thành (nay là xã Cao Dương) huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm e khoản 1 Điều 39 của BLTTDS đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

[2] Về nội dung:

Ngày 10/6/2018, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng chuyển nhượng 70,2 m² đất tại thửa đất số 434; tờ bản đồ 41 tại xóm Ph, xã T (nay là xã C) huyện L tỉnh H cho anh Nguyễn H và chị Nguyễn Thị O; cụ thể, chiều rộng sát đường X2 là 3m, chiều sâu kéo vào giáp nhà ở của gia đình ông Tr bà L là 23,4m, trên đất có 01 nhà diện tích 12m², giá thỏa thuận 100.000.000đ/m, tổng thành tiền là 300.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã Cao Dương và hộ liên kế là ông Nguyễn Văn Hường. Sau khi ký hợp đồng, cùng ngày anh Tuấn và chị O đã giao đủ số tiền 300.000.000đồng cho ông Tr bà L. Ông T đã có đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn đo đạc lại phần diện tích đất chuyển nhượng cho anh T và chị O, kết quả đo đạc là 69,2m², anh T chị Ochấp nhận và không có ý kiến gì. Cuối năm 2018, anh Tuấn chị O sửa chữa nhà và xây tường bao xung quanh thửa đất. Đến ngày 11/10/2018, hai bên anh Tuấn chị Oanh và ông Tr bà L lập lại Hợp đồng để ghi đúng phần diện tích trích đo là 69,2m² đất thì anh Nguyễn Phi Trường và anh Nguyễn Quang Đ là con của ông Tr bà L không ký vào Hợp đồng với lý do muốn chuộc lại đất, hoặc cho gia đình chị O anh T thuê lại nhà và đất đến khi nào trừ đủ số tiền 300.000.000đồng mà ông Tr và bà L đã nhận.

{3} *Tòa xét:*

Về nguồn gốc thửa đất:

Theo biên bản xác minh và tài liệu do Ủy ban nhân dân xã Cao Dương cung cấp và lời khai của ông Trinh, bà Lý, anh Trường, anh Đạo thì 69,2m² đất và nhà mà ông Tr bà Lý chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị O nằm trên thửa đất số 434; tờ bản đồ 41 có tổng diện tích 565,3m² tại xóm Phụng Sồ, xã C, huyện L, tỉnh H. Thửa đất 434 có được là do năm 1990 ông Trinh, bà Lý xây dựng nhà văn hóa xóm Ph, xây xong ông Tr và bà L đổi công xây để lấy thửa đất này, thời điểm ông Trinh và bà Lý xây nhà văn hóa thì anh Nguyễn phi Tr và anh Nguyễn Quang Đ con của ông Tr, bà L còn nhỏ.

Năm 2001 nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, ngày 31/12/2015 được Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD091951 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ khoản 1 Điều 221 Bộ luật dân sự thửa đất thửa đất số 434; tờ bản đồ 41 diện tích 565,3m² tại xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh Hòa Bình là tài sản của ông Tr và bà L có được do lao động mà có, được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, đây là

tài sản thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông bà và được toàn quyền định đoạt.

Ngày 10/6/2018, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoàng Tvà chị Nguyễn Thị Odiện tích 70,2m² đất trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 12m², có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T (nay xã C).

Xét về Hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị L với anh Nguyễn Hoàng Tuấn và chị Nguyễn Thị O thể hiện ý chí tự nguyện giữa hai bên. Khi giao dịch dân sự các bên đã tuân thủ các quy định của pháp luật tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117 và Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 64/2014/NĐ-CP ngày tháng 5 năm 2014 của Chính phủ: “*Hợp đồng văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Hộ gia đình phải được người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên*”. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2018 giữa ông Trinh bà Lý cho anh Tchị O không có chữ ký và văn bản ủy quyền của anh Tr, anh Đ (là con của ông Trinh bà L có tên trong hộ khẩu gia đình), nhưng quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, ông Trinh đã thực hiện các nội dung sau:

- Ông Trcó đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai trích đo diện tích đất chuyển nhượng cho anh T chị O. Kết quả trích đo là 69,2m² (giảm 01m² so với hợp đồng), vợ chồng anh Tuấn chị O không có ý kiến gì và đã sửa chữa nhà, lát nền, làm cửa kính và xây tường cao 2m xung quanh thửa đất, sử dụng ổn định từ tháng 10 năm 2018 cho đến nay.

- Ông Trinh và bà Lý đã giao đất và nhận đủ số tiền từ anh T, chị O 300.000.000đồng. Số tiền này ông Trvà bà Lđã sử dụng vào việc trả ngân hàng, mua sắm, chi tiêu trong gia đình

Việc anh Tuấn, chị O sửa chữa nhà, xây tường bao và việc ông Trbà L nhận tiền và sử dụng tiền bán đất, anh Nguyễn Phi Tr và anh Nguyễn Quang Đ đều biết và không ai có ý kiến gì. Do vậy khẳng định anh Nguyễn Phi Tr, anh Nguyễn Quang Đ đều biết việc ông Nguyễn Văn Trinh, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng một phần đất tại thửa đất số 434; tờ bản đồ 41, diện tích 69,2m² tại xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh Hòa B cho anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị O. Nay anh T và chị O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phi Tr, anh Nguyễn Quang Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 69,2m² đất, trên đất có căn nhà 12m² trong thửa số 434; tờ bản đồ 41, tại xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh H cho anh T và chị O là có căn cứ nên được chấp nhận.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ: anh T, chị O tự nguyện nộp không yêu cầu tòa giải quyết nên không xét.

- Về án phí: Yêu cầu của anh Nguyễn Hoàng Tvà chị Nguyễn Thị O được chấp nhận được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Nguyễn Văn Tri và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự. Tòa xét ông Nguyễn văn Trvà bà Nguyễn Thị Lđều là

người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227, của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 116, Điều 117, điều 119, khoản 1 Điều 129, Điều 213, Điều 221, Điều 222, Điều 429, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 luật đất đai; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị Oh về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2018.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L với anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị O. Tại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 69,2m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ 41 Trên đất có 01 nhà cấp 04, diện tích 12,36m² địa chỉ tại xóm P, xã C, huyện L, tỉnh H.

- Buộc: Ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị L anh Nguyễn Phi Tr, anh Nguyễn Quang Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn Tr bà Nguyễn Thị L với anh Nguyễn Hoàng T, chị Nguyễn Thị O tại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 69,2m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ 41. Trên đất có 01 nhà cấp 04, diện tích 12,36m², địa chỉ tại xóm Ph, xã C, huyện L, tỉnh H.(có trích đo thửa đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án khi các bên đương sự có yêu cầu.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Hoàng T và chị Nguyễn Thị O 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002638 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án huyện Lương Sơn.

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 và 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 điều 6, 7 và 9 của 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. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình
- VKSND huyện Lương Sơn
- Chi cục THADS huyện Lương Sơn
- Người tham gia tố tụng
- Lưu HS

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Nguyệt