

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIAO THỦY
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST.

Ngày: 29 - 3 - 2021

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Ngọc Giao;

Bà Vũ Phương Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngoan – Thư ký Toà án nhân dân huyện Giao Thủy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuất - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2021/QĐXXST - DS, ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Văn N, sinh năm 1995; địa chỉ: Xóm 6, xã B, huyện A, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

Bị đơn: Ông Trần Xuân S; sinh năm 1949; địa chỉ: Xóm 1, xã C, huyện A, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh NLQ1; sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm 1, xã C, huyện A, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

2. Chị NLQ2; sinh năm 1975; địa chỉ: Xóm 14, xã C, huyện A, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

3. Chị NLQ3; sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 13, xã C, huyện A, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai khác tại Tòa án, nguyên đơn anh Đặng Văn N trình bày: Giữa anh Đặng Văn N và ông Trần Xuân S đã thỏa thuận thống nhất, ông S chuyển nhượng cho anh N diện tích đất 337 m² đất tại xóm 1, xã C, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định, thuộc thửa đất của vợ chồng ông S đã được UBND huyện Giao Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Sinh. Thỏa thuận ban đầu giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng với diện tích đất 320m² và chiều dài theo mặt đường là 10m. Anh N đã đặt cọc cho ông S với số tiền là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10- 12- 2019, có sự tham gia của anh NLQ1 là con trai ông S, Hợp đồng có chứng thực của UBND xã C. Hai bên đã mời cán bộ địa chính xã cùng văn phòng đăng ký đất đai đến đo đạc để hai bên xác định mốc giới và đo đạc đất, diện tích chuyển nhượng thống nhất là 337m². Ngày 12- 12- 2019, ông S và anh đã ký kết Hợp đồng giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng; tuy nhiên thực tế, các bên thoán thuận anh N sẽ phải thanh toán là 720.000.000 đồng còn 30.000.000 đồng anh N giữ lại nộp nghĩa vụ khi chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất vườn ao sang đất ở tại phần đất chuyển nhượng. Vì vậy, nay anh xác định giá chuyển nhượng là 720 triệu đồng. Hợp đồng này chỉ được ký giữa ông S và anh N, không có công chứng, chứng thực. Sau đó, ông S đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh để làm thủ tục. Tuy nhiên sau khi bà Gấm chết, ông S và gia đình ông S không hợp tác để hoàn tất các thủ tục theo đúng quy định pháp luật. Nay anh Đặng Văn N yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông Trần Xuân S phải có nghĩa vụ thực hiện đúng các cam kết theo hợp đồng đã ký kết, anh có trách nhiệm thanh toán số tiền 520.000.000 đồng còn thiếu và nộp chi phí phát sinh khi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản lời khai cũng như các lời khai tại Tòa án, ông Trần Xuân S trình bày: Ông và vợ bà Bùi Thị Gấm (chết năm 2020) có 3 con là anh NLQ1, chị NLQ2 và chị NLQ3. Năm 2019, vợ chồng ông đã thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 337m² với giá 720 triệu đồng và anh N chịu trách nhiệm làm thủ tục như anh N trình bày. Ông đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông và sổ hộ khẩu chứng minh thư để anh N đi làm thủ tục chuyển nhượng. Ông đã ký các văn bản, hợp đồng chuyển nhượng do anh N lập và nhận số tiền 200 triệu đồng đặt cọc. Các bên đã giao nhận đất mốc giới và nhờ cán bộ địa chính xã và huyện đến đo đạc cụ thể và đã nhận mốc giới. Việc anh N chưa làm được thủ tục là do lỗi của anh N. Nay ông nhất trí với yêu cầu của anh N, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất và thực hiện các thỏa thuận theo Hợp đồng giải quyết theo pháp luật. Nếu sau này phải chia thừa đất là tài sản chung của ông và vợ ông là bà Bùi Thị Gấm thì ông nhận phần diện tích đã chuyển nhượng cho anh N vào phần đất của ông để không ảnh hưởng đến quyền lợi của các con ông.

Tại lời khai tại Tòa án, anh NLQ1 trình bày: Anh là con đẻ của ông Trần Xuân S, anh thống nhất về việc gia đình anh đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 337m² của bố mẹ anh. Tuy nhiên, sau đó anh N không làm thủ tục

và giao đủ tiền. Nay anh không nhất trí chuyển nhượng đất, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật,

Đối với chị NLQ2 và chị NLQ3; NLQ2 và NLQ3 đi làm xa không rõ địa chỉ, Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý, quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cũng như các văn bản tố tụng liên quan. Nhưng NLQ3, NLQ2 không đến Tòa án trình bày quan điểm.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã C và qua hồ sơ địa chính cho thấy:

Đất của hộ ông Trần Văn Sinh là đất thừa hưởng từ tổ tiên của ông S. Thừa đất số 98 tờ bản đồ số 07 bản đồ xã C, diện tích 1050m² (mục đích sử dụng có 350m² đất ở, 320m² vườn, 180m² và 200m² lúa liên thổ), đất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M196684 cấp ngày 04/5/1998 cho hộ sử dụng đất Trần Văn Sinh và vợ bà Trần Thị Gấm.

UBND xã C đã xác nhận việc thỏa thuận đặt cọc như các bên trình bày. Sau khi thỏa thuận đặt cọc, ngày 12- 12- 2019, các bên đã mời cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Giao Thủy, công chức địa chính xã C đến thừa đất để đo đạc giao nhận đất để làm các thủ tục chuyển nhượng đất. Khi đo đạc nhận mốc giới, diện tích đất được xác định là 337m².

Ông S đã đăng ký làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng 100m² đất ao, vườn thành đất ở trong phần đất 337m² đang làm thủ tục chuyển nhượng và đã được cho phép. Tuy nhiên, trong thời gian làm thủ tục chuyển đổi mục đích thì bà Gấm chết, NLQ2 không nhất trí để ông S tiếp tục chuyển nhượng đất nên ông S không thực hiện được việc chuyển nhượng. Vì lý do đó dẫn đến việc anh N khởi kiện.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Tại thửa đất số 98 tờ bản đồ số 07 bản đồ xã C, diện tích 1050m² có: Phần diện tích đất các bên đã giao nhận mốc giới là 337m² gồm 146m² đất vườn, 75m² đất ao và 116m² đất lúa; tứ cận: phía Bắc giáp đường dài mặt 10.7m, phía Đông và phía Nam giáp đất còn lại hộ ông S dài 31.2m và 10m; phía Tây giáp đất ông Độ dài 4.4m, 1.1m và 26.9m; trên đất không có công trình xây dựng và tài sản đáng giá. Phần diện tích đất còn lại của hộ ông S là 713m² gồm: 350m² đất ở, 105m² đất ao, 174m² đất vườn và 84m² đất lúa; tứ cận: phía Bắc giáp đường dài mặt 23.9m, phía Đông giáp đất hộ ông Thanh dài 30.9m; phía Nam giáp đất Nhà thờ dài 30.2m; phía Tây giáp đất chuyển nhượng cho anh N dài 31.2m và 10m; trên đất có nhà ở và công trình phụ liền kề của hộ ông S.

- Giá trị quyền sử dụng 337m² đất tranh chấp: 720.000 đồng.

Ý kiến của kiểm sát viên:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa cũng đã thực hiện đúng

nhệm vụ quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ và các điều các điều 167 và 188 của Luật đất đai năm 2013 cùng các điều 117, 124; 129, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân S và anh Đặng Văn N là vô hiệu; ông S có nghĩa vụ trả cho anh N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Trần Xuân S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh NLQ1 xin vắng mặt tại phiên tòa; NLQ2 và NLQ3 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông S, NLQ1, NLQ2 và NLQ3.

[2] Anh Đặng Văn N khởi kiện ông Trần Xuân S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đó tiếp tục các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nên xác định quan hệ giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, anh N là nguyên đơn và ông S là bị đơn trong vụ án. Diện tích đất 337m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 98 tờ bản đồ số 07 bản đồ xã C, diện tích 1050m², đất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M196684 cấp ngày 04- 5- 1998 cho hộ sử dụng đất Trần Văn Sinh và vợ bà Trần Thị Gấm. Bà Gấm đã chết nên các con của bà và ông S là anh NLQ1, NLQ2 và NLQ3 được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Căn cứ vào thừa nhận của các đương sự và chứng cứ đã thu thập, xác định: Anh Đặng Văn N và ông Trần Xuân S đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12- 12- 2019, với nội dung ông S chuyển nhượng diện tích đất 337m² đã nêu cho anh N, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 720 triệu đồng, anh N có trách nhiệm nộp nghĩa vụ tài chính và liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Các bên đã tiến hành giao nhận đất. Trước đó, ngày 10- 12- 2019, anh N đã “đặt cọc” số tiền 200.000.000 đồng cho ông S, các bên làm “Hợp đồng đặt cọc”, có sự đồng thuận của anh NLQ1, có chứng thực của UBND xã C, huyện Giao Thủy.

[4] Ông S và anh NLQ1 đều thống nhất là vào thời điểm ký kết hợp đồng thì bà Trần Thị Gấm (khi đó còn sống) cũng như NLQ1 nhất trí việc chuyển nhượng đất cho anh Đặng Văn N.

[5] Đánh giá về quyền của ông Trần Xuân S khi chỉ có ông S ký Hợp đồng chuyển nhượng 337m² đất/1050m² đất là tài sản diện tích đất chung với vợ là bà Trần Thị Gấm: Ông S có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất 1050m² = 525m². Trong trường hợp chia thừa kế quyền sử dụng của bà Gấm thì về nguyên tắc ông S còn được nhận $\frac{1}{4}$ diện tích đất 525m² = 131,25m² (cùng các con là anh NLQ1, chị NLQ2 và chị NLQ3). Việc chuyển nhượng 337m² chỉ chiếm một phần trong diện tích đất của riêng ông S, không ảnh hưởng đến quyền của NLQ1, NLQ2 và NLQ3

nếu có yêu cầu chia tài sản chung, chia thừa kế thừa đất. Hơn nữa, ông S là người quản lý thửa đất, các con ông S là chị NLQ2, NLQ3 đã lập gia đình không sống trên thửa đất. Do vậy, ông S được quyền chuyển nhượng diện tích đất 337m² trong thửa đất mang tên chủ sử dụng hộ gia đình ông Trần Xuân S.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12- 12- 2019 giữa anh Đặng Văn N và ông Trần Xuân S không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự nên đáng lẽ phải tuyên vô hiệu. Tuy nhiên, nay ông Trần Xuân S nhất trí đề nghị công nhận hợp đồng; các bên đã giao nhận đất nên có cơ sở xem xét để công nhận sự thỏa thuận của ông S và anh N trong Hợp đồng chuyển nhượng đất phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự; ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, anh N có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu là 520.000.000 đồng và nộp nghĩa vụ phát sinh theo quy định khi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Về án phí: Anh N tự nguyện nộp án phí nên được chấp nhận.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các điều 167, 170 và 188 của Luật đất đai năm 2013; các điều 129, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; xử:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân S và anh Đặng Văn N;

Anh Đặng Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 337m² (gồm 146m² đất vườn, 75m² đất ao và 116m² đất lúa) tại thửa số 98 tờ bản đồ số 07, bản đồ xã C, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định; có tứ cận cụ thể: Phía Bắc giáp đường dài 10.7m, phía Đông và phía Nam giáp đất còn lại hộ ông S dài 31.2m và 10m; phía Tây giáp đất ông Độ dài 4.4m, 1.1m và 26.9m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh Đặng Văn N có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Xuân S số tiền 520.000.000đ (năm trăm hai triệu đồng) và có nghĩa vụ nộp chi phí phát sinh theo quy định trong quá trình làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên; bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Anh Đặng Văn N nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh N đã nộp theo biên lai số 0000047 ngày 16- 10- 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy. Anh Đặng Văn N đã nộp đủ án phí.

3. Căn cứ vào Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên bố: Anh Đặng Văn N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Trần Xuân S, anh NLQ1, chị NLQ2 và chị NLQ3 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

4. Trong 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 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. Thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh + Huyện;
- Chi cục THADS Huyện;
- UBND xã Bình Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Vũ Ngọc Duyên