

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN V
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 01/2022/TCDS - ST

Ngày: 28-6-2022

V/v Yêu cầu được áp dụng quyền ưu
tiên mua tài sản

**N D A H
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Gấm

- Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Ông Trần Văn Đức

2. Bà Nguyễn Thị Vân Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Ninh – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện V.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân huyện V tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện V xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ Lý số: 13/2021/TLST - TCDS ngày 28-12-2021 về tranh chấp yêu cầu được áp dụng quyền ưu tiên mua tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2022/QĐXXST-HNGĐ ngày 09-6-2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ah Trần Đức L; sinh năm 1987; cư trú: Thôn T, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định.

Các bị đơn:

1. Ông Đoàn Văn M, sinh năm 1960.

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1965.

3. Ông Phạm Công L, sinh năm 1955.

4. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1960.

5. Ông Trần Văn N, sinh năm 1958.

6. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1958.

7. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1968.

8. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1970.

9. Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1960.

10. Bà Trần Thị A, sinh năm 1965.

11. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1975.

12. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1980.

Đều trú tại: Thôn T, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định

13. Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1967.

14. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1970.

Đều trú tại: Thôn T, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định.

15. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 40/37 Bis Trần Quang D, phường 14, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định.

Tại phiên có mặt: Anh L, bà N, bà L, ông T, ông N; vắng mặt ông C; các bị đơn còn lại vắng mặt có đơn xin được xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong các đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, Anh Trần Đức L là nguyên đơn trình bày như sau:*

Hộ gia đình anh đồng sử dụng chung thửa đất ao thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định có tổng diện tích là 1027 m² cùng với 07 hộ gia đình khác gồm: Hộ ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị T; hộ ông Phạm Công L và bà Bùi Thị N; hộ ông Phạm Văn T và Bùi Thị L; hộ ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị T; hộ ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị A; hộ ông Hoàng Văn B và bà Hoàng Thị L; hộ ông Trần Văn N và bà Phạm Thị T. Tháng 5-2017 các hộ có ao trên (trừ gia đình anh) đã chuyển nhượng phần diện tích đất ao cho bà Bùi Thị L nhưng không thông báo gì cho gia đình anh biết để gia đình anh được thực hiện quyền ưu tiên mua diện tích đất ao chung.

Thời điểm Nhà nước giao diện tích đất ao trên thì hộ khẩu gia đình anh gồm có 04 người gồm bố anh là Trần Văn K, mẹ anh là Phạm Thị N, anh trai anh là Trần Đức B và anh là Trần Đức L. Mỗi khẩu được giao là 41m², tổng nhà anh được giao 04 khẩu x 41m²/khẩu = 164m². Bố anh qua đời ngày 17-01-2002; mẹ anh qua đời ngày 06-10-2017; anh trai anh qua đời khi chưa có vợ, con. Hiện nay anh là người duy nhất được hưởng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất ao trên. Anh L yêu cầu được thực hiện quyền ưu tiên mua lại toàn bộ diện tích đất ao mà 07 hộ dân trên đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L với giá đúng như các bên đã chuyển nhượng vào ngày 22-5-2017 và được thể hiện rõ trong “*Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 22-05-2017 giữa bà L với các hộ có đất ao trên với giá 200.000 đồng/m².

Đối với quan điểm bà L đồng ý chuyển nhượng lại đất ao cho anh với giá bằng với giá bà L đã mua của các hộ dân thì anh không đồng ý vì anh thấy giao dịch này là sai nên anh không muốn sai cùng bà L. Bà L trả lại đất ao cho các hộ trong tổ ao, đây là cách xử sự vô nghĩa của bà L, anh không có ý kiến gì. Những thành viên trong tổ ao nhận lại đất ao bà L trả, anh không có ý kiến gì vì đó là việc vô nghĩa.

** Tại các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, các bị đơn trình bày:*

- Bà Bùi Thị L trình bày: Nguồn gốc thửa đất ao số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định là của bố chồng bà và tên của thửa đất ao tại địa phương gọi là ao ông Vương to. Sau này toàn bộ thửa đất ao của ông Vương được đưa vào Hợp tác xã và sau đó được phân chia cho 08 hộ dân trên. Vì lý do nguồn gốc đất ao của bố chồng bà nên khi các hộ dân có nhu cầu chuyển nhượng lại diện tích đất ao thì bà đã mua lại. Các hộ dân có đất ao đã họp và lập thành tổ ao, họ đã cùng bàn bạc với nhau sau đó thỏa thuận việc chuyển nhượng với bà. Trong 08 hộ dân sử dụng chung thửa đất ao trên thì có hộ bà Phạm Thị N (mẹ anh Trần Đức L) là không có nhu cầu chuyển nhượng đất. Bà N đã nói rõ là không tham gia bán đất ao cũng không tham gia mua đất nên không tham gia các cuộc họp và thỏa thuận bán đất ao.

Ngày 14-5-2017, bà L và 07 hộ gia đình gồm: Hộ ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị T; hộ ông Phạm Công L và bà Bùi Thị N; hộ ông Phạm Văn T và Bùi Thị L; hộ ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị T; hộ ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị A; hộ ông Hoàng Văn B và bà Hoàng Thị L; hộ ông Trần Văn N và bà Phạm Thị T đã ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ao. Bà và 07 hộ có ao trên tự giao dịch và ký văn bản thỏa thuận, không qua chính quyền địa phương hay phòng công chứng. Giá đất ao bà L nhận chuyển nhượng từ 07 hộ là 200.000 đồng/m²; tổng diện tích đất ao bà nhận chuyển nhượng là 882m², bà đã thanh toán tiền đầy đủ cho các hộ có diện tích đất ao bán cho bà. Sau khi nhận đất bà L đã tiến hành xây tường bao quanh phần đất ao. Năm 2019 bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất ao bà nhận chuyển nhượng từ các hộ dân thì anh L có ý kiến về việc nhận chuyển nhượng đất của bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh L thì bà không đồng ý vì giao dịch về đất ao giữa bà và 07 hộ dân diễn ra mẹ con anh L đều biết và anh L đã tham gia ký một số văn bản về đất liền kề giữa đất ao bà nhận chuyển nhượng và đất ao của mẹ con anh L. Tuy nhiên, tại các buổi làm việc tại Tòa án, bà đã đưa ra nhiều phương án để anh L lựa chọn, trong đó có phương án bà sẽ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất ao của 07 hộ dân trên cho anh L với giá bà đã nhận chuyển nhượng từ 07 hộ dân, tuy nhiên anh L đều không đồng ý. Do đó bà L có quan điểm như sau:

+ Bà xin trả lại toàn bộ diện tích đất ao đã nhận chuyển nhượng lại cho các hộ gồm: Hộ ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị T; hộ ông Phạm Công L và bà Bùi Thị N; hộ ông Phạm Văn T và Bùi Thị L; hộ ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị T; hộ ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị A; hộ ông Hoàng Văn B và bà Hoàng Thị L; hộ ông Trần Văn N và bà Phạm Thị T. Năm 2017 bà mua lại ao với mục đích tâm linh (nguồn gốc đất ao trước kia là của bố chồng bà), tuy nhiên hiện nay có tranh chấp xảy ra và việc chuyển nhượng đất này giữa bà và các hộ dân chưa đúng với quy

trình của pháp luật do đó bà tự nguyện trả lại toàn bộ diện tích đất ao bà đã nhận chuyển nhượng lại cho 07 hộ dân trên.

+ Đối với số tiền bà đã thanh toán cho các hộ ao thì bà sẽ tự thỏa thuận với các hộ đó và không đề nghị Tòa án giải quyết.

+ Đối với phần tường bao bà đã xây dựng xung quanh đất ao thì bà không đề nghị gì và không yêu cầu các bên phải thanh toán lại cho bà bất kỳ khoản tiền xây dựng nào.

- Ông M và bà T trình bày: Hộ ông bà được cấp 06 xuất đất ao cho 06 khẩu có diện tích là $6 \times 41\text{m}^2 = 246\text{m}^2$ Thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định những người được cấp đất gồm: Bố ông M là Đoàn Văn T (đã chết năm 2019), mẹ là Nguyễn Thị N, em trai là Đoàn Văn G, bà Trần Thị T và 02 con ông M bà T là chị Đoàn Thị T Mai và Đoàn Thị T T (ông M không được cấp đất ao); theo danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn ngày 20-4-2006 của Thôn T, xã L thì hộ nhà ông được ghi là Đoàn V M. Khi chuyển nhượng đất ao cho bà L thì chỉ có vợ chồng ông bàn bạc thống nhất việc chuyển nhượng đất cho bà L chứ không hỏi ý kiến của các thành viên trong gia đình được giao đất ao.

- Ông L và bà N trình bày: Hộ ông bà được cấp 02 xuất đất ao cho 02 khẩu có diện tích là $2 \times 41\text{m}^2 = 82\text{m}^2$ Thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định người được cấp đất là vợ chồng ông bà là Bùi Thị N và Phạm Công L. Theo danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn ngày 20-4-2006 của Thôn T, xã L thì hộ ông được ghi là Phạm V L.

- Ông T, bà L trình bày: Hộ ông bà được cấp 04 xuất đất ao cho 04 khẩu có diện tích là: $4 \times 41\text{m}^2 = 164\text{m}^2$ Tộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cho những người sau: Mẹ là Vũ Thị T, chị gái là Phạm Thị T, em gái là Phạm Thị T và Phạm Văn T (chị L không được cấp đất ao). Theo danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn ngày 20-4-2006 của Thôn T, xã L thì hộ ông bà được ghi là Phạm T T. Khi chuyển nhượng thì chỉ có vợ chồng ông bà bàn bạc thống nhất việc chuyển nhượng đất cho bà L chứ không hỏi ý kiến của các thành viên trong gia đình được giao đất ao.

- Ông N, bà T trình bày: Hộ ông bà được cấp 04 xuất đất ao cho 04 khẩu có diện tích $4 \times 41\text{m}^2 = 164\text{m}^2$ Tộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cho những người sau: Trần Văn N, Phạm Thị T và con là Trần Anh T, Trần Thị Yến A. Theo danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn ngày 20-4-2006 của Thôn T, xã L thì hộ ông được ghi là Trần V N. Khi chuyển nhượng đất cho bà L thì chỉ có vợ chồng ông bà bàn bạc thống nhất việc chuyển nhượng đất cho bà L chứ không hỏi ý kiến

của các thành viên trong gia đình được giao đất ao bởi vì theo suy nghĩ ở nông thôn thì bố mẹ có quyền định đoạt, mua bán các tài sản mà bố mẹ đang sử dụng, không cần hỏi ý kiến của các con.

- Ông S, bà T trình bày: Hộ ông bà được cấp 02 xuất đất ao cho 02 khẩu có diện tích là $2 \times 41\text{m}^2 = 82\text{m}^2$ Tộc thừa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định người được cấp đất là Phạm Thị T và con gái là Nguyễn Thị Vân A (ông S không được cấp đất ao). Theo danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn ngày 20-4-2006 của Thôn T, xã L thì hộ ông bà được ghi là Phạm Thị T. Khi chuyển nhượng đất cho bà L thì ông bà tự bàn bạc thống nhất việc chuyển nhượng đất cho bà L chứ không hỏi ý kiến của các thành viên trong gia đình được giao đất ao.

- Ông B, bà L trình bày: Hộ ông bà được cấp 02 xuất đất ao cho 02 khẩu có diện tích là $2 \times 41\text{m}^2 = 82\text{m}^2$ Tộc thừa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định cấp cho mẹ bà L là cụ Đào Thị N (đã chết) và bà Hoàng Thị L (ông B không được cấp đất ao). Theo danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn ngày 20-4-2006 của Thôn T, xã L thì hộ ông được ghi là Đào Thị N.

- Ngoài ra các ông M + bà T, ông L + bà N, ông T + bà L; ông N + bà T, ông S + bà T, ông B + bà L cùng thống nhất ý kiến và trình bày như sau: Các ông bà đều xác định có phần diện tích đất ao thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I; địa chỉ: Xã L, huyện V chung với hộ gia đình anh L. Trong số 08 hộ được giao đất ao sử dụng thì chỉ có hộ bà N (mẹ anh L) là có diện tích đất ở liền kề với diện tích đất ao, các hộ còn lại thì đều sinh sống ở gần đấy chứ không ở liền kề đất ao. Tháng 5 năm 2017 bà L có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất ao nên toàn bộ Tổ ao đã tiến hành họp tại sân nhà anh L, lúc này bà N còn sống và cũng có mặt, bà N có ý kiến là “Tôi không mua, không bán đất nên không tham gia họp”. Bà N là người trực tiếp gặp và hỏi bà N, mẹ anh L, bà N hỏi bà N là có mua đất ao của các hộ ao hoặc bán đất ao cho bà L không thì bà N trả lời là bà N không mua cũng không bán. Bà A là em ruột của chồng bà N có hỏi bà N nhưng bà N cũng trả lời không mua nên bà A đã bán phần đất ao của bà A cho bà L. Các ông bà đều thừa nhận khi bán đất ao cho bà L chỉ thông báo và hỏi ý kiến bà N chứ không thông báo cho anh L vì đơn giản bà N là mẹ anh L, bà N có quyền quyết định các vấn đề trong gia đình. Thời điểm đó tổ ao đã thống nhất bán cho bà L với giá 200.000đ/m², bà L và 07 hộ dân có đất ao còn lại đã lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 14-5-2017 và đã thanh toán tiền, giao đất cho nhau xong. Khi các hộ giao mốc giới đất thì mẹ con anh L không có ý kiến gì yêu cầu 07 hộ dân thực hiện quyền ưu tiên mua cho họ vào thời điểm đó. Sau khi nhận đất một thời gian sau bà L bắt đầu tiến hành xây tường bao quanh phần đất ao nhưng mẹ con anh L cũng không có ý kiến gì.

Quan điểm của ông M, bà T, ông L, bà N, ông T, bà L, ông N, bà T, ông S, bà T, ông B, bà L như sau:

+ Về yêu cầu khởi kiện của anh L: Các ông bà trên không đồng ý.

+ Đối với hợp đồng giao kết đất giữa bà L và 06 hộ gia đình của ông bà, bà L có quan điểm trả lại toàn bộ diện tích đất ao đã nhận chuyển nhượng cho từng hộ thì ông M, bà T, ông L, bà N, ông T, bà L; ông N, bà T, ông S, bà T, ông B, bà L đồng ý nhận lại vì thực tế diện tích đất ao đã chuyển nhượng cho bà L được cấp cho các khẩu thuộc nhiều thành viên trong hộ gia đình, khi các ông bà chuyển nhượng cũng chưa hỏi ý kiến của những người đó; mặt khác hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và các hộ được ký không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy nay bà L đồng ý trả lại đất thì ông M, bà T, ông L, bà N, ông T, bà L; ông N, bà T, ông S, bà T, ông B, bà L đều xin nhận lại.

+ Bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền bà đã trả cho 07 hộ gia đình chuyển nhượng đất ao cho bà mà để các bên tự thỏa thuận thì ông M, bà T, ông L, bà N, ông T, bà L; ông N, bà T, ông S, bà T, ông B, bà L đồng ý với quan điểm của bà L.

- *Ý kiến của ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị A:* Hộ ông bà có 01 xuất ao cấp cho 01 khẩu là bà Trần Thị A có diện tích 41m² Tộc thừa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định. Theo danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn ngày 20-4-2006 của Thôn T, xã L thì hộ ông bà được ghi là Trần Thị A. Ông T xác định không liên quan gì đến xuất ao này. Tháng 5/2017 tổ ao cùng hợp, bàn bạc và bà cũng đồng ý bán cho bà Bùi Thị L xuất đất ao của bà. Nay anh L khởi kiện yêu cầu được áp dụng quyền ưu tiên mua tài sản thì bà có quan điểm:

+ Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L và đồng ý cho anh L thực hiện quyền ưu tiên mua đối với xuất đất ao của bà.

+ Bà L trả lại xuất đất ao cho bà thì bà cũng đồng ý nhận lại phần diện tích đất ao mà bà L trả lại.

+ Bà L không đề nghị Tòa án giải quyết về số tiền bà L đã trả cho bà mà để bà và bà L tự thỏa thuận với nhau thì bà cũng đồng ý.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-5-2022, người làm chứng là ông Nguyễn Văn C - nguyên cán bộ địa chính xã L, huyện V từ năm 1998 đến năm 2020 trình bày:*

Toàn bộ diện tích đất ao thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 4a-1 năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định được giao chung cho 08 hộ dân vào năm 1993 theo Quyết định số 115 ngày 15-02-1992 của UBND tỉnh Nam Hà như trong danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn vào ngày 20-4-2006; Đất ao được giao chung, sử dụng chung, không phân định ranh giới từng phần của từng hộ dân. Sau khi giao 08 hộ dân vẫn sử dụng chung, dùng để thả bè nuôi lợn.

Nguyên tắc giao đất thời điểm đó là: Sau khi trừ đất nông nghiệp đi, cân đối với đất nông nghiệp sẽ giao đất ao (03 đơn vị diện tích ao quy đổi ra được 01 đơn vị diện tích ruộng), các hộ gia đình tự nguyện nhận đất ao và trừ đi mới phân chia đất ruộng, đất ao được cân đối vào tiêu chuẩn theo tỷ lệ đất nông nghiệp, các hộ nhận ao được tính theo hệ số, còn lại được chia đất nông nghiệp ngoài đồng; đất ao và đất ruộng giao theo khẩu của các hộ gia đình. Việc lập danh sách các thành viên trong hộ gia đình được chia đất nông nghiệp là do xóm trưởng lập. Thời điểm này tất cả những người có tên trong hộ khẩu của 08 hộ dân Đào Thị N, Trần Thị A, Phạm Thị N, Phạm Thị T, Trần Văn N, Đoàn Văn M, Phạm Thị T, Phạm Văn L được chia đất ao trên đều có xuất (Đất chia vào năm 1993 thì những người năm trong hộ khẩu từ năm 1993 về trước mà chưa chuyển khẩu đi đều được chia, còn người nào từ thời điểm chia đất mà đã chuyển khẩu đi thì không được chia).

Năm 2017, 07 hộ dân được giao quyền sử dụng thửa đất ao trên không có nhu cầu sử dụng nữa nên họ đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L; việc chuyển nhượng đất ao do các hộ dân tự làm, không thông qua chính quyền địa phương xã.

Vào khoảng năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện V triển khai đo đạc tất cả các diện tích đất ao đã cấp quyền sử dụng cho các hộ dân trên toàn xã L để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các hộ dân. Ủy ban nhân dân xã L Công ty cổ phần đầu tư Đài Bắc đo đạc diện tích đất ao trên toàn xã. Sau khi đoàn đo đạc tiến hành đo đạc xong toàn bộ diện tích đất ao trên thì các hộ dân không có tranh chấp sẽ tiến hành làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp có thẩm quyền đang xem xét các hồ sơ của các hộ dân được chuyển lên thì tranh chấp xảy ra giữa anh L và bà L nên huyện dừng lại toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ao cho toàn bộ xã L.

* Anh L, ông M, bà T, ông T, bà L, ông N, bà T, ông S, bà T đề nghị: Vì bà L trả lại diện tích đất ao, các hộ cũng đồng ý nhận lại đất ao do đó đề nghị không xác định những người (khẩu) có tên trong hộ khẩu được giao đất ao trong các hộ ông M, bà T, hộ ông T, bà L, hộ ông N, bà T, hộ ông S, bà T là người liên quan trong vụ án.

* Tại biên bản thu thập chứng cứ ngày 19-4-2022 Ủy ban nhân dân xã L, huyện V cung cấp như sau:

Thửa đất ao số 161, tờ bản đồ số 4a-1 năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định được giao chung cho 08 hộ dân vào năm 1994 theo Quyết định số 115 ngày 15-02-1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà như danh sách Thống kê diện tích các hộ được giao đất ao dài hạn vào ngày 20-4-2006 gồm các hộ: bà Đào Thị N, bà Trần Thị A, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị T, ông Trần Văn N, ông Đoàn Văn M, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn L. Thời điểm năm 2006 khảo sát lập danh sách thì tổng diện tích đất ao là 1.027m²; đến khoảng năm 2008, theo chủ trương của huyện, UBND xã L, huyện V đã thuê Công ty cổ phần đầu tư Đài Bắc đo đạc diện tích đất ao trên toàn

xã L thì thửa đất ao trên được xác định có diện tích 1.050m². Các hộ dân được giao đất ao đã sử dụng chung để thả bè nuôi lợn; quá trình sử dụng chung không có tranh chấp gì. Năm 2017, 07 hộ dân chuyển nhượng đất cho bà Bùi Thị L (trừ hộ bà N, anh L); các hộ dân tự thỏa thuận chuyển nhượng đất, không qua chính quyền địa phương; thời điểm này cũng không có thông tin gì về việc tranh chấp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất ao giữa bà L và 07 hộ dân. Sau khi nhận đất từ 07 hộ dân thì bà L đã tiến hành xây tường bao quanh phần đất chuyển nhượng. Thời điểm năm 2019 bà L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ao cho toàn bộ diện tích đất ao nhận chuyển nhượng thì xảy ra tranh chấp. Đến thời điểm này bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ao trên.

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt trình bày nội dung sự việc, quan điểm, nguyện vọng của mình đúng như nội dung đã nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng.

- Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 227; Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

- + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức L.

- + Về án phí dân sự sơ thẩm: anh L phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được áp dụng quyền ưu tiên mua đối với quyền sử dụng diện tích đất ao tại thửa đất ao số 161, tờ bản đồ số 4a-1 năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định. Do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp yêu cầu được áp dụng quyền ưu tiên mua tài sản”. Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Nam Định thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Các bị đơn là bà Bùi Thị L, ông Đoàn Văn M, bà Trần Thị T, ông Phạm Công L, bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị T, ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị A., ông Hoàng Văn B, bà Bùi Thị L vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức L: anh L yêu cầu được thực hiện quyền ưu tiên mua đổi với quyền sử dụng diện tích đất ao tại thửa đất ao số 161, tờ bản đồ số 4a-1 năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định mà 07 hộ dân đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L với giá đúng như các bên đã chuyển nhượng vào ngày 22-5-2017 và được thể hiện rõ trong “*Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 22-5-2017 giữa bà L với các hộ có đất ao trên với giá 200.000 đồng/m².

Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất ao số 161, tờ bản đồ số 4a-I, bản đồ xã L lập năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định có tổng diện tích là 1027m² được Ủy ban nhân dân xã L, huyện V cấp cho hộ bà N (mẹ anh L) cùng với 07 hộ gia đình khác gồm: Hộ ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị T; hộ ông Phạm Công L và bà Bùi Thị N; hộ ông Phạm Văn T và Bùi Thị L; hộ ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị T; hộ ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị A; hộ ông Hoàng Văn B và bà Hoàng Thị L; hộ ông Trần Văn N và bà Phạm Thị T. Tất cả các hộ được giao chung diện tích đất ao, cùng được sử dụng chung, không phân định ranh giới từng phần của từng hộ và được cấp theo Nghị định 115 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà, nguyên tắc giao đất ao thời điểm đó là sau khi trừ đất nông nghiệp, cân đối với đất nông nghiệp sẽ giao đất ao, 03 đơn vị diện tích đất ao quy đổi được 01 diện tích đất nông nghiệp. Việc giao đất ao chung cho 8 hộ mục đích để thả bè chăn nuôi lợn, khi giao đất ao cho 08 hộ không giao phần ao cụ thể của từng hộ tại vị trí nào. Hộ gia đình anh L cũng được quyền sử dụng, định đoạt chung phần diện tích đất ao như các hộ gia đình khác trong 08 hộ. Khi một trong 08 hộ gia đình có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất ao thì các hộ còn lại có quyền ưu tiên ngang nhau trong việc nhận chuyển nhượng diện tích đất ao đó theo quy định tại Điều 218 Bộ luật dân sự. Tháng 5-2017 các hộ có chung diện tích đất ao (trừ hộ gia đình anh L) đã chuyển nhượng phần diện tích đất ao chung cho bà Bùi Thị L nhưng không thông báo cho anh L biết để anh L được thực hiện quyền ưu tiên mua diện tích đất ao chung là chưa đúng quy định tại Điều 218 Bộ luật dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bà L và 07 hộ được giao chung đất ao trên đều xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa họ không đúng quy trình theo quy định của pháp luật, những người tham gia ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất không có quyền hoặc không có toàn bộ quyền sử dụng đối với diện tích đất mình chuyển nhượng, cụ thể: Có những khẩu được giao đất ao trong hộ gia đình không được ký hoặc không được hỏi ý kiến về việc chuyển nhượng đất ao; có chủ hộ không được giao đất ao lại ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất ao cho bà L... Các hộ chuyển nhượng đất ao đều xác định khi chuyển nhượng đất ao cho bà L chỉ thông báo và hỏi ý kiến của bà N là mẹ anh L chứ không thông báo cho anh L. Bà L nhất trí trả lại toàn bộ diện tích đất ao đã nhận chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng là hộ ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị T; hộ ông Phạm Công L và bà Bùi Thị N; hộ ông Phạm Văn T và Bùi Thị L; hộ ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị T;

hộ ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị A; hộ ông Hoàng Văn B và bà Hoàng Thị L; hộ ông Trần Văn N và bà Phạm Thị T. Bên chuyển nhượng là 07 hộ có chung đất ao cũng đồng ý nhận lại đất ao bà L trả lại. Như vậy, giao dịch mua bán đất ao giữa bà L với các hộ có chung đất ao là hộ ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị T; hộ ông Phạm Công L và bà Bùi Thị N; hộ ông Phạm Văn T và Bùi Thị L; hộ ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị T; hộ ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị A; hộ ông Hoàng Văn B và bà Hoàng Thị L; hộ ông Trần Văn N và bà Phạm Thị T không còn, các bên đã trao trả lại diện tích đất ao cho nhau, trở về hiện trạng ban đầu. Do đó không phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ao. Như vậy, việc mua bán đất ao giữa bà L và 07 hộ ao đã chấm dứt, 07 hộ ao nhận lại diện tích đất ao như tình trạng ban đầu, không còn việc mua bán, chuyển nhượng đất ao giữa 07 hộ có đất ao với bà L, do đó không phát sinh quyền ưu tiên mua trong vụ án.

Anh L không nhất trí các hộ ao bán cho bà L khi chưa có sự đồng ý của anh, anh yêu cầu quyền được ưu tiên mua đất ao giữa các hộ ao. Bà L nhất trí trả lại đất ao, các hộ cũng nhất trí nhận lại đất ao như vậy việc mua bán đất ao giữa các hộ và bà L không còn, hợp đồng mua bán đất ao đã chấm dứt do đó việc anh L vẫn tiếp tục yêu cầu quyền ưu tiên mua đất ao là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định không có cơ sở pháp lý để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L.

[4]. Đối với số tiền giao dịch giữa bà L và 07 hộ dân cũng như toàn bộ công trình tường bao bà L xây dựng quanh phần đất ao nhận chuyển nhượng: Bà L, anh L và các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5]. Đối với những người (khẩu) có tên trong hộ khẩu được giao đất ao trong các hộ ông M, bà T, hộ ông T, bà L, hộ ông N, bà T, hộ ông S, bà T: Vì các bên không đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, do đó Hội đồng xét xử không xác định những người (khẩu) có tên trong hộ khẩu được giao đất ao trong các hộ ông M, bà T, hộ ông T, bà L, hộ ông N, bà T, hộ ông S, bà T là người liên quan trong vụ án.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của anh L không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên anh L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26; Điều 227; Điều 147; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức L về việc yêu cầu được thực hiện quyền ưu tiên mua lại toàn bộ diện tích đất ao tại thửa đất ao số 161, tờ bản đồ số 4a-1 năm 2004; địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Trần Đức L phải nộp 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001390 ngày 28-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V được đối trừ (Anh L đã nộp đủ).

Anh Trần Đức L và ông Phạm Đức T, ông Trần Văn N, bà Bùi Thị N và bà Hoàng Thị L có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Những người vắng mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- TAD tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Chi cục THADS huyện V;
- UBND xã L;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Gấm