

Bản án số: 39/2022/DS-ST

Ngày 30 tháng 9 năm 2022

V/v: “T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân

1. Ông Nguyễn Văn Chuyết

2. Bà Đoàn Thị Dịu

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đào Đức Tài - Thẩm tra viên TAND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

- *Đại diện VKSND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trực Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1976; Trú tại: Số 48, khu phố 2, thị trấn L, huyện N, tỉnh Nam Định.

Bị đơn: Ông Hà Ngọc Q, sinh năm 1972 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1973 (vợ ông Q); Cùng trú tại: Xóm 1, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hà Thị H, sinh năm 1986 (vợ anh Tuấn A); Trú tại: Số 48, khu phố 2, thị trấn L, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Anh Hà Văn K, sinh năm 1992 (con ông Q, bà L).

- Anh Hà Trung H, sinh năm 2001 (con ông Q, bà L).

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1997 (vợ anh Hà Văn K).

Anh K, anh H và chị H cùng trú tại: Xóm 1, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Có mặt anh Nguyễn Tuấn A và chị Hà Thị H.

Vắng mặt Ông Hà Ngọc Q, bà Vũ Thị L, anh Hà Văn K, anh Hà Trung H và chị Nguyễn Thị H (vắng mặt lần hai không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, Biên bản hòa giải, Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Tuấn A trình bày:

Gia đình anh có quen biết với vợ chồng ông Hà Ngọc Q ở thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Biết gia đình ông Q đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt VPBank), nhưng không có tiền để trả cho ngân hàng, nên vợ chồng ông Q đã đặt vấn đề chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 3313 cho vợ chồng anh để gỡ lại một phần tiền nhà. Do quen biết nhau, vợ chồng anh đã đồng ý nhận chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 3313 với giá 600 triệu đồng. Ngày 29/7/2020 hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 3313 của vợ chồng ông Q cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh đã đặt cọc cho vợ chồng ông Q số tiền 470 triệu đồng. Sau đó gia đình ông Q không có tiền để trả cho ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 3313 để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh. Sau đó một thời gian vợ chồng ông Q nói với vợ chồng anh là sẽ chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 3313 cho vợ chồng anh với giá mới là 970 triệu đồng, trừ đi số tiền đã đặt cọc thì vợ chồng anh phải trả hộ cho gia đình ông Q 500 triệu đồng cho Ngân hàng VPBank để rút giấy chứng nhận, sau đó hai bên sẽ làm lập hợp đồng chuyển nhượng cho nhau. Do vợ chồng ông Q không có khả năng trả lại số tiền đặt cọc và để đảm bảo thu hồi được số tiền đặt cọc nên vợ chồng anh đã đồng ý mua nhà đất của ông Q với mức giá 970 triệu đồng. Ngày 10/11/2020 anh trả hộ cho gia đình ông Q 500 triệu đồng cho Ngân hàng VPBank qua tài khoản tại Ngân hàng MSB để ông Q rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 3313 và làm hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Ngày 30/11/2020 vợ chồng anh và vợ chồng ông Q đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 3313 cho nhau. Hai vợ chồng anh và vợ chồng ông Q đều ký và điểm chỉ trong hợp đồng, hợp đồng do văn phòng Công chứng Trực Ninh lập và công chứng theo đúng quy định pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông Q lại không bàn giao nhà, đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy anh làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông Q vào ngày 30/11/2020 đối với thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Buộc vợ chồng ông Q phải giao cho vợ chồng anh được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 3313, diện tích 150m² đã được UBND huyện Trực Ninh cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AC 533008 ngày 16/02/2006 mang tên hộ ông Hà Ngọc Q và bà Vũ Thị L.

Tại Đơn đề nghị, Đơn xin bổ sung và Bản tự khai, bị đơn bà Vũ Thị L có ý kiến như sau: Vợ chồng bà đã biết được việc khởi kiện của anh Tuấn A. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Tuấn A vì số tiền 470 triệu đồng đặt cọc là tiền vay nợ giữa hai bên với tiền lãi là 300.000 đồng/ngày, còn số tiền 500 triệu đồng anh Tuấn A trả cho Ngân hàng VPBank là do hai bên thỏa thuận nhưng cũng phải trả lãi theo thỏa thuận giữa hai bên. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của thửa đất 3313 giữa gia đình bà và gia đình anh Tuấn A là do bị anh Tuấn A chửi bới, đe dọa, ép buộc vợ chồng bà phải ký vào hợp đồng này, khi đó ông Q vừa đi viện tâm thần về nên đầu óc không tỉnh táo, minh mẫn.

Tại Đơn đề nghị, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Hà Văn K, anh Hà Trung H có ý kiến như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hà Ngọc Q, vì vậy nhà, đất tại thửa đất 3313 là tài sản chung của vợ chồng ông Q và các con. Bố mẹ các anh bị bắt ép ký tên chuyển nhượng nhà đất của gia đình khi chưa trả đủ số tiền vay gốc và lãi vay nặng của vợ chồng anh Tuấn A là trái với quy định của pháp luật. Năm 2016 vợ chồng ông Q có vay của anh K 03 cây vàng và 50 triệu đồng để sửa nhà. Năm 2018 vợ chồng ông Q vay của anh H 30 triệu đồng để mua gỗ ốp trần nhà. Hai anh đề nghị TAND huyện Trục Ninh không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng anh Tuấn A, tuyên hủy hợp đồng vô hiệu vì trái pháp luật để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho hai anh và gia đình.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, chị Hà Thị H có ý kiến: Chị đồng ý với ý kiến của anh Nguyễn Tuấn A và không có ý kiến gì khác.

Theo cung cấp của UBND xã T, huyện T, tỉnh Nam Định:

- Nguồn gốc thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định là được tách ra từ thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, xã T. Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính xã T lập năm 1992: Chủ sử dụng thửa đất số 958 là ông Hà Văn T sử dụng 185m² đất và ông Hà Văn H (là ông nội của ông Hà Ngọc Q) sử dụng 185m² đất, khi đó thửa đất 958 là đất ao. Ngày 16/02/2006, hộ ông Hà Ngọc Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 150m² đất ở tại thửa 3313. Hiện nay UBND xã T chỉ lưu giữ Bản đồ năm 1992 chính lý năm 2006 và Sổ mục kê liên quan đến thửa đất 958 và thửa đất 3313.

- Từ trước đến nay giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng anh Tuấn A không có khiếu kiện đến chính quyền địa phương về việc vay nợ hay việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Đến khi gia đình anh Tuấn A yêu cầu gia đình ông Q bàn giao nhà đất theo hợp đồng ký kết giữa hai bên thì bà L có tới Công an xã đề nghị

giải quyết việc vay nợ giữa hai bên và Công an xã T đã hướng dẫn bà L đến Công an nơi anh Tuấn A cư trú để giải quyết theo thẩm quyền.

- Công an xã và Cán bộ tư pháp xã chưa bao giờ làm việc với gia đình ông Q về việc ông Q có bị tâm thần hay không và gia đình ông Q cũng không trình báo về việc này. Đầu năm 2021, ông Q có đến UBND xã T đưa cho Chủ tịch UBND xã T là ông Trần Văn O xem Giấy ra viện của ông Q do Bệnh viện tâm thần tỉnh Nam Định cấp trong đó ghi ngày nhập viện của ông Q là ngày 13/11/2020, ngày ra viện là 24/11/2020, nhưng ông Q không giao nộp giấy tờ trên.

Theo cung cấp của ông Nguyễn Ngọc Đ là Trưởng xóm 1, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định:

Từ trước đến nay ông Hà Ngọc Q không bị bệnh tâm thần, không được hưởng chế độ cấp thuốc hoặc trợ cấp tại địa phương. Giữa ông Q và anh Tuấn A từ trước đến nay không có tranh chấp, va chạm với nhau. Ông không thấy anh Tuấn A dẫn người đến gây sức ép hoặc ép buộc gia đình ông Q phải trả tiền đã vay hay ép bán nhà.

Theo cung cấp của ông Hoàng Quốc Đ - Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Trực Ninh:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/11/2020 giữa vợ chồng ông Hà Ngọc Q và vợ chồng anh Nguyễn Tuấn A liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định là do Văn phòng Công chứng Trực Ninh lập. Theo đề nghị của hai bên, Văn phòng Công chứng Trực Ninh đã soạn thảo sẵn Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, sau đó đã cử cán bộ về tận nhà ông Hà Ngọc Q và tại gia đình ông Q các bên đã tự đọc lại nguyên văn Hợp đồng này, đã được giải thích các quy định của pháp luật liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Vợ chồng ông Q và vợ chồng anh Tuấn A đều đồng ý với nội dung của hợp đồng và đều ký, điểm chỉ vào hợp đồng. Việc các đương sự ký kết hợp đồng trên là tự nguyện và không bị ép buộc.

Theo yêu cầu của anh Tuấn A:

Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh đã Quyết định thành lập Hội đồng định giá, tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản đối với nhà, đất tại thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Ngày 28/4/2022, đại diện Tòa án, đại diện chính quyền địa phương và Hội đồng định giá đã có mặt tại thửa đất số 3313 để xem xét thẩm định và định giá đất và tài sản trên đất nhưng gia đình ông Q đóng cửa, không hợp tác. Hội đồng định giá đã phải hoãn việc xem xét, thẩm định, định giá đối với thửa đất 3313.

Ngày 18/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh cùng với Hội đồng định giá và chính quyền địa phương tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản lần

hai đối với nhà, đất tại thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Do gia đình ông Q đóng cửa, không hợp tác nên Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh cùng Hội đồng định giá và chính quyền địa phương tiến hành xem xét thẩm định giá tài sản đối với nhà, đất tại thửa đất số 3313 vắng mặt vợ chồng ông Q.

Kết quả xem xét thẩm định thực tế thửa đất 3313 như sau:

Thửa đất 3313 thuộc vùng dân cư khu vực 1, xóm 1, nằm tại vị trí 1. Phía Bắc: Giáp thổ ông Giã; Phía Nam: Giáp ngõ đi chung; Phía Đông: Giáp đường xóm; Phía Tây: Giáp ngõ đi chung. Trên thửa đất 3313 đã xây dựng nhà và tường bao riêng biệt với các hộ liền kề.

Các công trình kiến trúc trên thửa đất 3313 gồm:

- Lán tôn phía trước nhà (lợp trên đường đi chung của xóm): Diện tích khoảng 50m², xà gồ vì kèo kẽm, cột kẽm, đã han gỉ.
- Nhà hai tầng: Tầng 1 diện tích khoảng 56m²; Tầng 2 diện tích khoảng 18m². Nhà xây dựng khoảng năm 2005 – 2007, cửa trước bằng gỗ, cửa sổ ô kính.
- Hiên trước tầng 2: Mái lợp tôn, xà kèo kẽm, cột thép, diện tích khoảng 10m².
- Lan can phía trước tầng 2: Làm bằng cột mạ kẽm, 3 mặt, dài khoảng 9 mét.
- Lán làm mộc giáp nhà 2 tầng: Diện tích khoảng 80m², mái lợp tôn xộp, xà kèo kẽm.
- Cửa sắt nhà làm mộc không có lá gió, đã han rỉ.

Kết quả thẩm định giá của Hội đồng định giá như sau :

1. Giá trị chuyển nhượng thực tế theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay tại vị trí thửa đất 3313 là 4.000.000 đồng/1m².

2. Giá trị thực tế hiện nay của các công trình kiến trúc trên thửa thửa đất 3313, như sau: Nhà 02 tầng: 161.250.000 đồng; Lán tôn trước nhà: 4.200.000 đồng; Lán tôn trước hiên tầng hai: 2.500.000 đồng; Lan can phía trước tầng hai: 1.800.000 đồng; Lán làm mộc: 24.000.000 đồng.

Tổng trị giá là 1.037.500.000đ

Tại phiên tòa:

- Anh Nguyễn Tuấn A vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện.
- Chị Hà Thị H: Đồng ý với ý kiến của anh Tuấn A và không có ý kiến gì khác.
- Đại diện VKSND huyện Trực Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Thư ký và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70; 71; 72; 73 BLTTDS.

Bị đơn là ông Hà Ngọc Q, bà Vũ Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hà Văn K, anh Hà Trung H và chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc hoặc có mặt nhưng không ký vào biên bản làm việc. Tại phiên tòa hôm nay tiếp tục vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vì vậy đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đối với hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa vợ chồng anh Tuấn A và vợ chồng ông Q: Vợ chồng ông Q, bà L thừa nhận có ký và điểm chỉ vào hai hợp đồng này. Việc bà L khai thời điểm ký kết hợp đồng ông Q tinh thần không minh mẫn, việc ký và điểm chỉ là do vợ chồng bà bị ép buộc, tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, hơn nữa việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng bởi Công chứng viên. Do đó xác định việc hai bên ký kết hai hợp đồng này là tự nguyện và có thật. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất được lập tại thời điểm tài sản mua bán đang bị thế chấp tại Ngân hàng, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc tham gia ý kiến của Ngân hàng, tuy nhiên sau đó khoản nợ tại Ngân hàng đã được giải chấp ngày 12/11/2020 và vợ chồng ông Q đã nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ. Đến ngày 30/11/2020 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần bất động sản này. Xét thấy khi giải chấp, quyền lợi của Ngân hàng VPBank đã được đảm bảo, việc lập hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật do đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp.

Đối với số tiền chuyển nhượng nhà đất: Vợ chồng ông Q không có ý kiến gì về việc vợ chồng anh Tuấn A có còn nợ tiền chuyển nhượng đất hay không. Do đó xác định anh Tuấn A đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông Q đối với việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Vì vậy, vợ chồng anh Tuấn A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Hà Văn Q phải bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ.

Từ phân tích, đánh giá nêu trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trục Ninh đề nghị HĐXX Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh:

- Áp dụng Điều 500, 502 BLDS; Điều 167, 169, 188 Luật Đất đai; Điều 37, 39, 40 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tuấn A. Buộc vợ chồng ông Hà Văn Q bàn giao toàn bộ đất và các tài

sản gắn liền với đất tại thửa số 3313, tờ bản đồ số 08, diện tích 150m², tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cho vợ chồng anh Nguyễn Tuấn A.

- Áp dụng Điều 47 BLTTDS năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH để tuyên án phí dân sự sơ thẩm đối với đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Bị đơn là ông Hà Ngọc Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc.

Bị đơn là bà Vũ Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hà Văn K, anh Hà Trung H đã 01 lần đến Tòa án làm việc vào ngày 26/4/2021 nhưng không ký vào biên bản làm việc (trừ anh K có ký vào Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ), sau đó không đến Tòa án làm việc, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Q, bà L, anh K, anh H, chị H vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vì vậy HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung

2.1. Vợ chồng ông Q có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định cho vợ chồng anh Tuấn A với giá 600 triệu đồng. Ngày 29/7/2020, hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất 3313 của vợ chồng ông Q cho vợ chồng anh Tuấn A. Theo hợp đồng vợ chồng anh Tuấn A đặt cọc cho vợ chồng ông Q số tiền 470 đồng. Sau đó một thời gian giữa hai bên tiếp tục thỏa thuận lại việc chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 3313 với giá mới là 970 triệu đồng, trừ đi số tiền anh Tuấn A đã đặt cọc thì vợ chồng anh Tuấn A phải trả hộ cho gia đình ông Q 500 triệu đồng vào ngân hàng VPBank để ông Q rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 3313, sau đó hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau. Ngày 10/11/2020, anh Tuấn A đã trả hộ cho gia đình ông Q số tiền vay tại Ngân hàng VPBank là 500.000.000 đồng thông qua tài khoản tại Ngân hàng MSB để ông Q rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 3313. Ngày 30/11/2020 vợ chồng ông Q đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất 3313 cho vợ chồng anh Tuấn A. Khi lập hợp đồng vợ chồng anh Tuấn A và vợ chồng ông Q đều ký, điểm chỉ vào hợp đồng và hợp đồng đã

được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

Như vậy, về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được lập thành văn bản theo mẫu quy định của pháp luật, có đầy đủ chữ ký, điểm chỉ của vợ chồng ông Q và vợ chồng anh Tuấn A, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Trục Ninh. Về nội dung của hợp đồng còn có một số tH sót như chưa ghi rõ về tài sản trên thửa đất 3313, chưa ghi đúng giá tiền chuyển nhượng giữa hai bên, tuy nhiên điều này không ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng do khi lập hợp đồng các bên đã thỏa thuận cụ thể với nhau về giá cả và các tài sản trên đất. Mặt khác khi ký kết hợp đồng hai bên đã được đại diện Văn phòng Công chứng Trục Ninh giải thích về quyền và nghĩa vụ của các bên khi ký kết hợp đồng, các bên đã tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp đồng và gia đình anh Tuấn A đã giao đủ số tiền 970.000.000 đồng cho gia đình ông Q theo đúng như thỏa thuận giữa hai bên. Gia đình ông Q đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận gồm có 470 triệu đồng tiền đặt cọc vào ngày 29/7/2020 và 500 triệu đồng được anh Tuấn A trả hộ gia đình ông Q tại Ngân hàng VPBank vào ngày 10/11/2020 thông qua tài khoản của Ngân hàng MSB và đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng anh Tuấn A.

- Theo cung cấp của UBND xã T: Nguồn gốc thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định là được tách ra từ thửa đất số 958, tờ bản đồ số 8, xã T. Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính xã T lập năm 1992: Chủ sử dụng thửa đất số 958 là ông Hà Văn T sử dụng 185m² và ông Hà Văn H (là ông nội của ông Hà Ngọc Q) sử dụng 185m², khi đó thửa đất 958 là đất ao. Ngày 16/02/2006, hộ ông Hà Ngọc Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 150m² đất ở tại thửa 3313. Vì vậy, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 533008 ngày 16/02/2006 của UBND huyện Trục Ninh ghi cấp cho hộ ông Hà Ngọc Q và bà Vũ Thị L được quyền sử dụng thửa đất 3313 nhưng các con của vợ chồng ông Q gồm anh Hà Văn K, anh Hà Trung H không liên quan đến thửa đất 3313 do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Q thì anh K, anh H đều còn nhỏ và vợ chồng ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3313 là do được nhận phần đất của ông Hà Văn H (là ông nội của ông Q) để lại. Do đó vợ chồng ông Q có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất 3313.

Trong quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng anh Tuấn A không ai có khiếu nại hoặc thắc mắc với chính quyền địa phương về việc này.

2.2. Xét ý kiến của bà Vũ Thị L: Bà L có gửi Bản tự khai, Đơn đề nghị, Đơn bổ sung đến Tòa án cho rằng số tiền 470 triệu đồng đặt cọc là tiền vay nợ giữa hai

bên với tiền lãi là 300.000 đồng/ngày, còn số tiền 500 triệu đồng anh Tuấn A trả cho Ngân hàng VPBank là do hai bên thỏa thuận nhưng cũng phải trả lãi theo thỏa thuận giữa hai bên. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của thửa đất 3313 giữa gia đình bà và gia đình anh Tuấn A là do bị anh Tuấn A chửi bới, đe dọa, ép buộc vợ chồng bà phải ký vào hợp đồng. Xét thấy, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà L không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình, bà L có đến Tòa án làm việc 01 lần vào ngày 26/4/2021 nhưng không ký vào các Biên bản làm việc, sau đó bà không đến Tòa án làm việc mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Vì vậy, không có căn cứ để xem xét các yêu cầu của bà L.

2.3. Xét ý kiến của anh Hà Văn K, anh Hà Trung H: Anh K và anh H có gửi Đơn đề nghị đến Tòa án với nội dung khi sửa nhà ông Q, bà L có vay tiền, vàng của các anh. Quá trình Tòa án giải quyết các anh có đến Tòa án làm việc 01 lần vào ngày 26/4/2021 nhưng không ký vào các Biên bản làm việc (trừ anh K có ký vào Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ), đồng thời các anh cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình, sau đó các anh không đến Tòa án làm việc mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các anh, HĐXX xét thấy không xem xét yêu cầu của các anh trong vụ án này về việc vợ chồng ông Q vay tiền, vàng của các anh để sửa chữa nhà và cần tách riêng yêu cầu của anh K và anh H thành vụ kiện khác nếu các anh có yêu cầu.

Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/11/2020 giữa vợ chồng anh Tuấn A và vợ chồng ông Hà Ngọc Q là hợp pháp. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Tuấn A là có căn cứ và được HĐXX chấp nhận. Vợ chồng anh Tuấn A được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (thửa đất 3313 có diện tích 150m², đã được UBND huyện Trực Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 533008 ngày 16/02/2006 mang tên hộ ông Hà Ngọc Q và bà Vũ Thị L).

[3] Về án phí:

3.1. Do yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tuấn A được chấp nhận nên anh Tuấn A không phải nộp án phí. Trả lại cho anh Tuấn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

3.2. Ông Q và bà L mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí, do HĐXX đã chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng anh Nguyễn Tuấn A.

[4] Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Tuấn A tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 129, 500; Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013; 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.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tuấn A về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông Hà Ngọc Q và bà Vũ Thị L.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/11/2020 đối với thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định giữa vợ chồng anh Nguyễn Tuấn A, chị Hà Thị H với vợ chồng ông Hà Ngọc Q, bà Vũ Thị L là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Hà Ngọc Q và bà Vũ Thị L phải giao toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 3313, tờ bản đồ số 8, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định (thửa đất 3313 có diện tích 150m², đã được UBND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 533008 ngày 16/02/2006 mang tên hộ ông Hà Ngọc Q và bà Vũ Thị L) cho vợ chồng anh Nguyễn Tuấn A và chị Hà Thị H.

3. Anh Nguyễn Tuấn A và chị Hà Thị H có quyền kê khai, đăng ký chuyển quyền sử dụng đối với diện đất được công nhận quyền sử dụng theo quyết định của Bản án tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

4. Án phí:

4.1. Trả lại cho anh Nguyễn Tuấn A **20.000.000** đồng (*hai mươi triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002328 ngày 01/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

4.2. Ông Hà Ngọc Q và bà Vũ Thị L mỗi người phải nộp **300.000** đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí.

5. Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết tại nơi cư trú theo quy định của BLTTDS.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Trực Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trực Ninh;
- Các đương sự;
- UBND xã T;
- Lưu HS; VP

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

(Đã ký và đóng dấu)

Bùi Văn Dũng